



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Impact de la réforme de l'IFI sur les baux à métayage.

Question écrite n° 7982

Texte de la question

M. Benoit Simian attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur l'impact de la réforme de l'IFI sur les baux à métayage. En effet, la suppression de l'ISF et son remplacement par l'IFI soulève une problématique concernant les baux à métayage notamment dans la situation où le bailleur est un groupement foncier agricole (GFA) ce qui est très courant dans le secteur viticole ou agricole. En application du nouvel article 965 du CGI, les biens immobiliers détenus par une société ne sont pas soumis à l'IFI lorsqu'ils sont affectés à une activité économique (activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole). Or le nouvel article 966 du CGI ne définit pas la notion d'activité agricole (contrairement à la notion d'activité commerciale), ce qui entretient une ambiguïté sur la notion d'activité agricole puisqu'elle n'est pas définie en matière d'IFI. Avant l'instauration de l'IFI, en matière d'ISF, la doctrine administrative (BOI-PAT-ISF-30-30-10-10-20130805) précisait que les biens ruraux donnés à bail à métayage pouvaient être considérés comme des biens professionnels ce qui impliquait en soi que l'activité de bail à métayage pouvait être considérée comme une activité agricole au sens de l'ancien ISF. D'ailleurs, cette interprétation est conforme à l'article 63 du CGI qui définit le métayage comme une activité agricole en matière d'impôt sur le revenu. Toutefois, il existe des incertitudes dans la mesure où le bail à métayage constitue une location (activité civile) d'un point de vue civil et rural. Ainsi, il souhaiterait connaître la position du ministère sur le caractère hors du champ d'application de l'IFI des biens agricoles détenus par un GFA et donnés à bail métayage.

Texte de la réponse

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique en principe à l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus par le redevable, ainsi qu'aux parts ou actions de sociétés et organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative d'actifs immobiliers imposables (art. 965 du code général des impôts – CGI). Si plusieurs exonérations sont prévues par la loi, notamment en faveur des actifs professionnels (art. 975 du CGI), les biens affectés à une activité civile, c'est-à-dire de gestion de son propre patrimoine, sont en revanche toujours imposables, sous réserve des exceptions limitativement prévues au V de l'article 975 du CGI en faveur de certaines activités de location meublée ou équipée et à l'article 976 du CGI concernant certaines formes de location de biens ruraux. En application de ces règles, les biens ruraux donnés en bail à métayage par le redevable sont susceptibles de constituer des actifs professionnels lorsqu'ils répondent à la définition donnée au I de l'article 975 du CGI, c'est-à-dire à condition que le bailleur exerce à titre principal une activité d'exploitant agricole de ces biens. A cet égard, il est rappelé que le respect des conditions posées par le I de cet article implique l'exercice effectif d'une activité professionnelle par le redevable, c'est-à-dire une participation habituelle et constante au devenir et aux choix de l'exploitation agricole dans le cadre du contrat de métayage, ce qui exclut tout rôle passif comme dans l'hypothèse où le contrat conclu déchargerait le redevable de toute participation significative aux décisions tenant à la conduite de l'exploitation. La simple existence d'un bail à métayage ne saurait suffire pour démontrer que la location ne correspond pas à une activité civile exclue du champ d'application du régime des actifs professionnels. Cette question de fait relève donc d'une appréciation au cas par cas. Il en va de même, pour l'application de l'exonération des actifs professionnels prévue aux II et III

de l'article 975 du CGI, concernant les parts du redevable membre d'un groupement foncier agricole (GFA), ce dernier donnant en location les biens ruraux dont il est propriétaire dans le cadre d'un bail à métayage. Ces parts peuvent être considérées comme des actifs professionnels lorsque, d'une part, le redevable remplit l'ensemble des conditions prévues aux II et III précités, ce qui suppose notamment qu'il exerce de manière effective son activité professionnelle principale au sens de ces II et III dans le groupement et, d'autre part, que le GFA exerce une activité d'exploitation agricole de ces biens, en participant notamment de manière active et habituelle au devenir et aux choix de l'exploitation donnée en bail à métayage. Cette dernière condition implique là encore la constatation d'une participation effective, la seule existence du bail à métayage ne pouvant suffire. Par ailleurs, lorsque ces conditions ne sont pas remplies, les parts de GFA et de groupements agricoles fonciers soumis à la loi n° 62-933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole et à l'article 11 de la loi n° 70-1299 du 31 décembre 1970 relative aux groupements fonciers agricoles bénéficient en matière d'IFI d'exonérations spécifiques dérogatoires, reprenant celles applicables en matière d'ISF. En effet, ces parts sont exonérées d'IFI en totalité lorsque ces groupements remplissent les conditions prévues au IV de l'article 976 du CGI, c'est-à-dire lorsque notamment leurs parts sont représentatives d'apports constitués par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole et que les baux sont consentis par ces groupements à des preneurs membres du cercle familial du propriétaire des parts et qui utilisent les biens dans le cadre de leur activité professionnelle principale. Enfin, lorsqu'elles ne satisfont pas à ces conditions, les parts de GFA restent, en outre, éligibles à l'exonération partielle prévue au second aliéna du IV de l'article 976 du CGI sous réserve d'en respecter les conditions. Le taux de cette exonération s'élève à 75 %, ramené à 50 % au-delà d'une limite de 101 897 euros.

Données clés

Auteur : [M. Benoit Simian](#)

Circonscription : Gironde (5^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7982

Rubrique : Impôt sur la fortune immobilière

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [1er mai 2018](#), page 3635

Réponse publiée au JO le : [21 mai 2019](#), page 4699