



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Échange de biens ruraux

Question écrite n° 10663

Texte de la question

Mme Valérie Bazin-Malgras attire l'attention de Mme la ministre de l'agriculture, de l'agro-alimentaire et de la souveraineté alimentaire sur la fiscalité applicable dans le cadre des échanges ruraux. Aujourd'hui, de nombreux viticulteurs peuvent se retrouver dans la nécessité de valoriser des parcelles éloignées de leur siège social ou de leur pressoir. Cet éclatement géographique peut résulter d'une histoire familiale ou des opportunités d'acquisition que l'exploitant a saisi pour agrandir son domaine. Néanmoins, cette situation est contraignante, d'un point de vue économique (coût et temps de transport), d'un point de vue environnemental (consommation de carburant avec les déplacements), sans oublier les risques liés aux accidents dus à la circulation d'engins agricoles sur des routes départementales. Il est donc nécessaire de faciliter les échanges permettant de rapprocher les parcelles exploitées du siège de l'exploitation, en supprimant les obstacles fiscaux liés à ces transactions. Les dispositifs actuellement en vigueur pour atténuer les conséquences fiscales des échanges de biens ruraux ne s'appliquent que si les biens échangés se trouvent dans le même canton ou les communes limitrophes. Cette limitation géographique est difficilement justifiable car il est plus avantageux de céder une parcelle éloignée en échange d'une parcelle à proximité de l'exploitation. C'est pourquoi elle souhaite savoir si elle entend prendre des mesures afin que les échanges d'immeubles ruraux situés dans une même aire d'appellation d'origine contrôlée soient éligibles aux dispositifs de neutralité fiscale (absence de droits de mutation et sursis d'imposition des plus-values), tout en respectant, bien entendu, les droits des locataires si les biens sont grevés de baux ruraux.

Texte de la réponse

En l'absence de périmètre d'aménagement foncier, l'opération d'échange d'immeuble rural est régie par les articles L. 124-3 à L. 124.8 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) et est exonérée de taxe publicité ou de droit d'enregistrement. Pour bénéficier d'une telle exonération, les immeubles ruraux échangés doivent être situés dans le même canton ou dans un canton et dans une commune limitrophe de ce canton et doivent respecter les mentions obligatoires relatives à l'énonciation des coéchangistes et des biens échangés prescrites par l'article D. 124-4 du CRPM. Les frais de l'opération d'échange d'immeubles ruraux peuvent être pris en charge par le département si la commission départementale d'aménagement foncier (CDAF) en reconnaît l'utilité et le conseil départemental l'approuve. Cette approbation permet également de bénéficier du régime fiscal de faveur précité. La limitation cantonale répond à des problématiques strictement administratives. Ainsi, la taxe de publicité foncière, qui constitue un droit de mutation, est versée aux départements et à la commune. Elle ressort d'un périmètre administratif, le canton, et non d'une autre délimitation, telle que le périmètre d'une appellation d'origine contrôlée qui en est définie indépendamment. De plus, il est possible de réaliser des opérations d'échanges d'immeubles ruraux quand l'un des immeubles échangés s'étend aussi sur une autre commune, lorsqu'il s'agit d'une exploitation ne présentant aucune solution de continuité. La notion de contiguïté permet également les échanges dès lors qu'un obstacle séparant deux propriétés n'empêche pas leur exploitation commune. Supprimer cette condition conduirait à dénaturer l'objectif de facilitation des remembrements ruraux d'exploitations morcelées. L'échange en propriété de parcelles intervient aussi dans le cadre de l'aménagement foncier, agricole, forestier et environnemental, mené par le département, en particulier via la CDAF. L'un de ses principaux objectifs est de produire des exploitations plus équilibrées, qu'elles soient d'un seul tenant ou

disposent de parcelles plus proches du siège de l'exploitation. Menée dans ce cadre, l'opération d'échange sera exonérée de taxe de publicité foncière et de tout droit d'enregistrement, en application de l'article 1023 du code général des impôts (CGI). L'opération d'échange d'immeuble rural, au sein d'un périmètre d'aménagement foncier ou non, est par ailleurs exonérée d'imposition sur la plus-value, en application de l'article 72 E du CGI. Les effets des deux catégories d'échanges d'immeubles ruraux entraînent le transfert des droits réels attachés à la propriété des immeubles. S'agissant des baux existant sur ces parcelles, le fermier peut demander le report de son bail sur le bien contre-échangé ou bien exiger la résiliation totale ou partielle du bail sans indemnité comme le prévoit l'alinéa premier de l'article L. 123-15 du CRPM. Enfin, il est également possible aux preneurs de baux ruraux ou de métayage, en application de l'article L. 411-39 du CRPM de procéder à des échanges de parcelles en jouissance. Ces échanges ne sont pas translatifs du droit de propriété et ne donnent pas lieu à droit de mutation. Améliorer les opérations d'échanges d'immeubles ruraux doit avant tout impliquer une discussion avec les représentants des conseils départementaux pour identifier les axes d'amélioration qui pourraient ensuite conduire à une évolution de la réglementation en vigueur.

Données clés

Auteur : [Mme Valérie Bazin-Malgras](#)

Circonscription : Aube (2^e circonscription) - Droite Républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10663

Rubrique : Agriculture

Ministère interrogé : [Agriculture, agro-alimentaire et souveraineté alimentaire](#)

Ministère attributaire : [Agriculture, agro-alimentaire et souveraineté alimentaire](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [4 novembre 2025](#), page 8860

Réponse publiée au JO le : [3 février 2026](#), page 845