

Assurer la transmission familiale du foncier viticole

16/05/2022



Actus Agricoles

Eric Girardin, député de la Marne, a rendu son rapport sur la problématique de la transmission viticole à Jean Castex, le 6 avril 2022. Il propose de simplifier les dispositifs existants et d'alléger la fiscalité pour assurer le renouvellement des générations et conserver des exploitations familiales et des territoires dynamiques.

Le Premier ministre a confié à Eric Girardin, député de la Marne, une mission en vue d'analyser « les mesures à prendre pour inciter un viticulteur à la transmission de son exploitation à un jeune, en particulier dans les territoires à très forte valeur ajoutée et valeur du foncier élevée et permettre ainsi le renouvellement des générations ».

La question posée est celle du maintien du modèle familial de la viticulture, essentielle au maintien de territoires vivants et à leur attractivité. « Mais globalement, le renouvellement des générations n'est pas assuré, affirme le député pour qui l'enjeu est de dépasser l'idée que les préoccupations abordées dans [son rapport](#) ne seraient qu'un problème de nantis. Il souligne d'ailleurs que le reste de l'agriculture, bien que dans une moindre mesure, est tout autant concerné par le poids des transmissions sur les nouvelles générations.

Préserver l'agriculture familiale

Les cinq vignobles d'Alsace, du Bordelais, de Bourgogne, de Champagne et du Cognacais, qu'il a plus particulièrement étudiés dans le cadre de la mission, avaient été identifiés pour leur prix très élevé du foncier. Bien que différents, ils rencontrent tous des difficultés pour la transmission familiale de leurs exploitations et du foncier afférent. « Des réponses existent mais qui nécessitent une forte anticipation pas toujours compatible avec l'effet de surprise créé par la rapidité et l'ampleur de l'augmentation des prix », relate le député. Les auditions menées avec Benoît Bonnefoi, ingénieur général des Ponts, des Eaux et des Forêts au Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux, ont aussi souligné des lacunes en termes d'information, d'expertise et d'accompagnement.

Les personnes auditionnées expriment aussi une demande forte de simplification et de stabilité des dispositifs existants. Ils reconnaissent l'intérêt du dispositif dit « Pacte Dutreil ». Cependant, il ne peut constituer la solution unique pour répondre à l'ensemble des situations, notamment lorsque le foncier est dissocié de l'exploitation. Mais le regroupement de l'exploitation et du foncier présente des inconvénients et n'est pas toujours possible. Plusieurs recommandations visent donc à ne pas pénaliser la transmission du foncier quand il est dissocié de l'exploitation.

Le député souhaite aussi que la détention, sur la durée, du foncier par les propriétaires non exploitants soit encouragée. Le revenu foncier, faible relativement au capital immobilisé, qu'ils en tirent, les conduit en effet à être sensibles à la fiscalité du patrimoine, ce qui le conduit à faire une proposition sur l'IFI.

Selon lui, l'installation de jeunes viticulteurs hors cadre familial est également nécessaire pour relever le défi du renouvellement des générations et assurer la pérennité du modèle économique. Il propose que des démarches, maîtrisées au regard de l'objectif de pérennisation de vignobles à caractère familial, permettent de saisir les opportunités de mise en vente résultant du choix des exploitants et des propriétaires bailleurs. « En effet, la seule rentabilité du foncier est insuffisamment attractive pour attirer les investisseurs et nécessite donc des mesures d'incitation fiscale », souligne-t-il.

LISTE DES RECOMMANDATIONS

1. Anticiper les transmissions et mieux accompagner les exploitants :

- Structurer un observatoire des données permettant de caractériser le coût des transmissions au regard de la rentabilité du foncier et des exploitations, intégrant des données fiscales agrégées et les informations issues du casier viticole, en impliquant les interprofessions ;
- Formaliser un plan d'action à l'échelle de chaque vignoble pour amplifier et généraliser les actions de sensibilisation et d'information des propriétaires en mobilisant les organisations professionnelles agricoles et les professionnels du conseil ;
- Coordonner les démarches de transmission et d'installation en créant un guichet unique de la transmission articulé avec le guichet de l'installation ;
- Renforcer la disponibilité de compétences en droit rural ;
- Mettre en place un chèque transmission pour inciter les chefs d'exploitation, entre 40 et 60 ans, à analyser la transmission de leur exploitation ;
- Développer, en lien avec l'administration fiscale, des pratiques permettant de limiter les conséquences d'achats spéculatifs sur les mutations à titre gratuit afin de supprimer la référence aux prix les plus exceptionnels en s'inspirant de la méthode d'indemnisation pour perte de récolte.

2. Favoriser l'installation, notamment hors cadre familial :

- Transposer le dispositif des Groupements Forestiers d'Investisseurs au foncier viticole avec les mêmes conditions et avantages fiscaux ;
- Adapter les règles de participation des coopératives dans des Groupements Foncier Viticoles (GFV) pour leur permettre, si besoin, de les diriger ;
- Permettre d'ouvrir les GFV familiaux à des investisseurs extérieurs dès lors qu'ils restent minoritaires et de les faire bénéficier d'un crédit d'impôts

3. Alléger la fiscalité pour les transmissions familiales comme les apporteurs en capitaux extérieurs :

- Proposer une exonération totale de fiscalité sur les droits de mutation sur le foncier détenu dans le cadre d'un bail rural à long terme sous contrainte de durée de détention de 25 ans ;
- A minima, harmoniser la fiscalité des transmissions du foncier mis à disposition dans le cadre d'un bail à long terme avec le Pacte Dutreil (suppression du plafond de 300 000 € pour l'exonération au ¾ de la valeur taxable) ;
- Harmoniser l'exonération de l'IFI avec la fiscalité des transmissions du foncier mis à disposition dans le cadre d'un bail à long terme avec le Pacte Dutreil (suppression du

plafond de 101 897 euros pour l'exonération au $\frac{3}{4}$ de la valeur taxable) ;

- Ouvrir le report d'imposition sur les plus-values constatées lors des opérations de transmission des PME aux transmissions de foncier viticole, permettant une exonération des plus-values au bout de cinq de poursuite de l'activité ;
- Ouvrir le report d'imposition sur les plus-values en cas d'apport en société d'une entreprise individuelle au transfert du foncier détenu en propre ou dans des GFA dans les actifs d'une entreprise viticole ;
- Augmenter pour les donations l'abattement de droit commun de 100 000 € en ligne directe pour le faire passer à 150 000 € et réduire les taux d'imposition pour les transmissions d'oncles/tantes à neveux/nièces ;
- Raccourcir le délai nécessaire, de quinze à dix ans, pour recharger les plafonds d'exonération tant celui prévu à l'article 784 du CGI (abattement de droit commun) que celui prévu à l'article 793 bis (bail à long terme).
- Ouvrir la possibilité de délais de paiements accordés pour les droits de succession aux donations.

source : <https://www.agiragri.com/fr/blog/actualites/article/assurer-la-transmission-familiale-du-foncier-viticole/>