

La taxation des terres agricoles en Europe et le cas français

Académie d'Agriculture de France
15 mai 2024

Guillaume Sainteny

Contexte

Agriculture au cœur de l'UE (PAC), mais

> absence d'harmonisation des règles fiscales à l'échelle européenne

Pourtant, influence fiscalité sur :

- > rentabilité de l'agriculture
- > type de pratiques agricoles
- > changement d'usage des terres agricoles

Urbanisation des terres agricoles freinée par :

- **rentabilité de l'agriculture**
- **prix des terres élevé** (Pendall, 1999; Chanel et al, 2014 ; Levrel, 2018 ; Jiang Li, 2016; Deng, 2008 ; etc.)



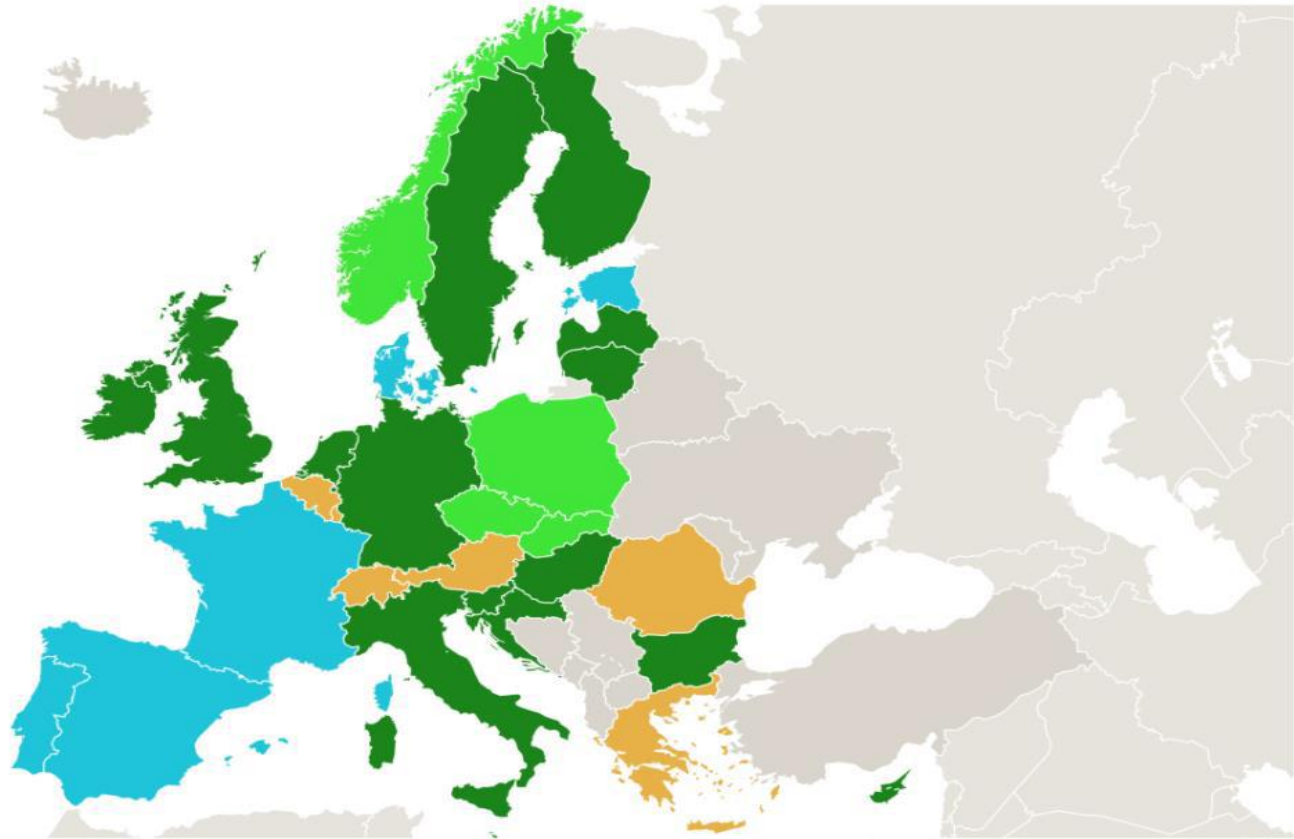
Donc artificialisation favorisée par:

- Ce qui minore prix du FNB
- Ce qui entrave rentabilité FNB
- Ce qui taxe FNB



I Europe: des terres agricoles globalement peu taxées

Taxe sur le foncier non-bâti



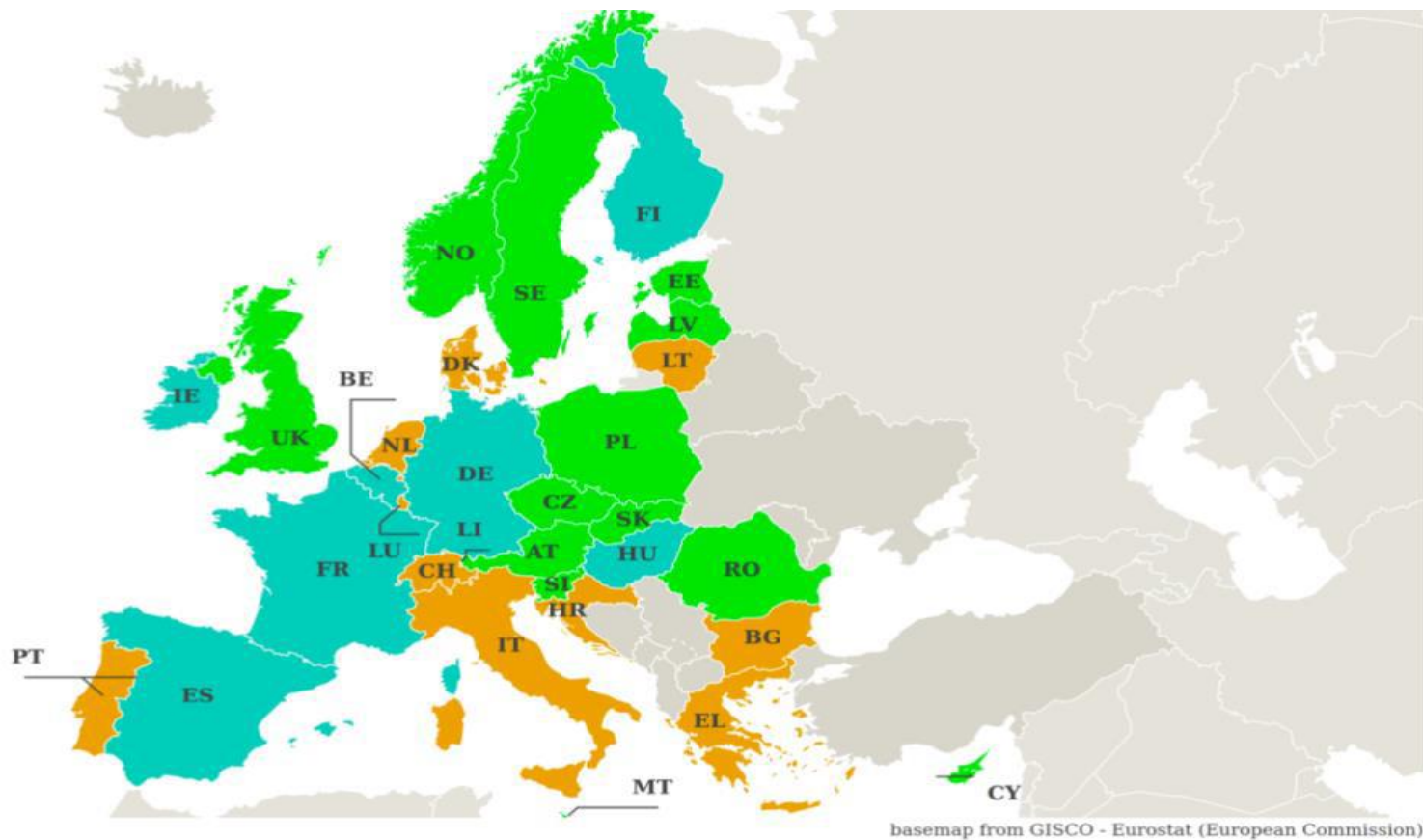
basemap from GISCO - Eurostat (European Commission)

FRB/2022
FRB/2022

Légende

- Pas d'imposition des terres agricoles (taxe non levée / exonération)
- Exonération pour **une grande partie des terres agricoles**
- Mesure de réduction pour certaines terres agricoles
- Absence de dispositif spécifique aux terres agricoles

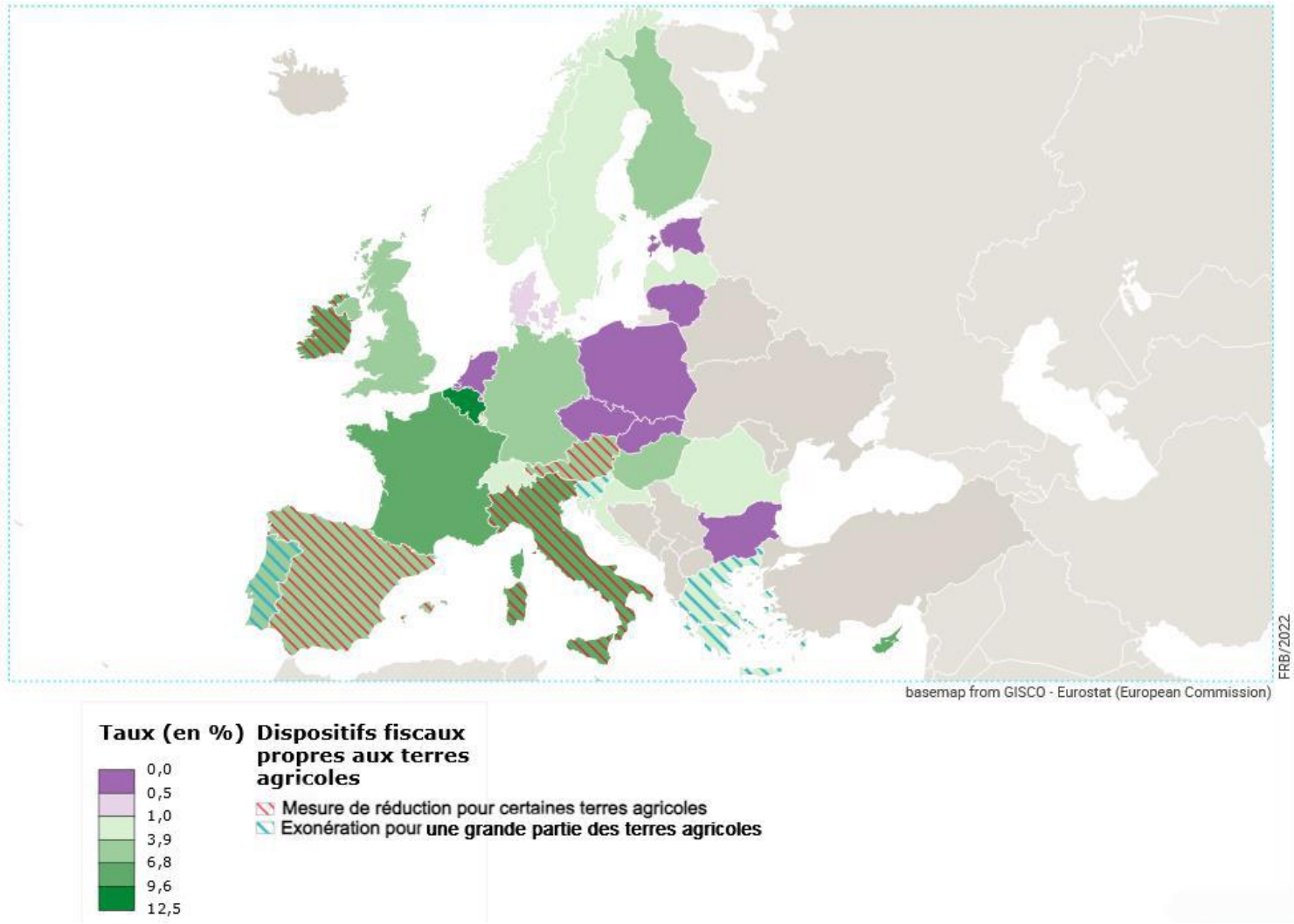
Droits de mutation à titre gratuit



Legende

- Pas d'imposition des terres agricoles (taxe non levée / exonération)
- Absence de dispositif spécifique pour les terres agricoles
- Mesure de réduction ou exonération temporaire pour certaines terres agricoles

Droits de mutation à titre onéreux



Etat des lieux européen (1)

Six taxes étudiées : TFNB, IR, DMTG, DMTO, PVI, IFI

> 12/30 pays appliquent un régime spécifique pour au moins 3/6 taxes étudiées (exonérations, taux réduits)

➤ **traduit une volonté de fiscalité légère sur les terres agricoles**

> Evolution:

> **allègement fiscalité générale, notamment taxes non liées aux revenus**

> 9 pays ont supprimé DMTG depuis 2000

> 4 pays ont supprimé DMTO depuis 2005

> 8 pays ont supprimé IF depuis 1994

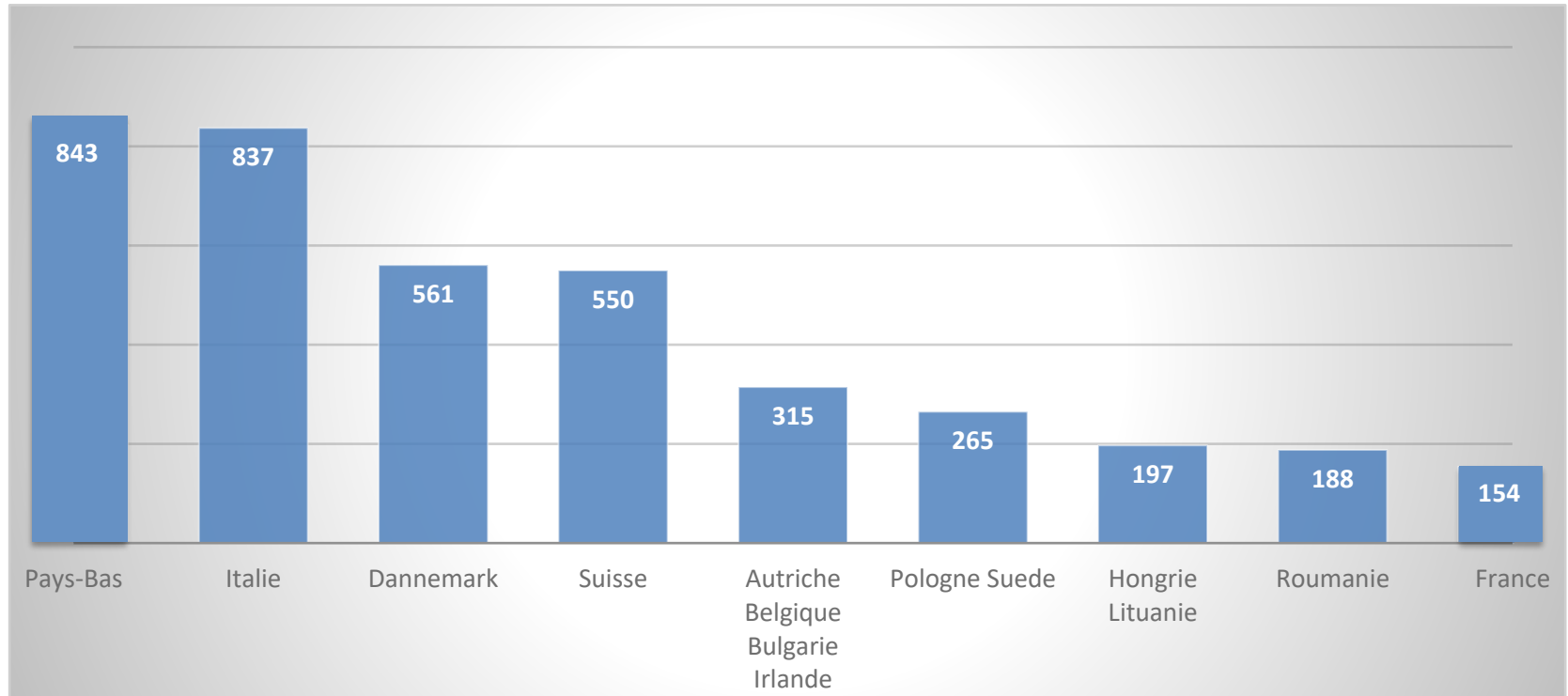
Etat des lieux européen (2)

- Dispositifs propres aux terres agricoles comportent peu de mesures liées au potentiel écologique ou à des pratiques favorables à la biodiversité
- **Systemes fiscaux dessinés pour favoriser le rôle de production des terres:**
 - soutien de la continuité de l'activité (transmission)
 - amélioration de la rentabilité (↘ charges)
 - soutien au revenu des agriculteurs.



II Des terres agricoles très taxées en France

1) Un revenu brut faible



Prix moyens de fermage à l'hectare (euros 2022)

2) Des loyers bruts de fermage ↘

Année	Evolution nominale	Inflation	Evolution en valeur réelle
1994	100	1,7%	
1995	+ 0,1%	1,9%	-1,8%
1996	- 0,5%	2%	-2,5%
1997	+ 1,71%	1,2%	0,51%
1998	+ 2,76%	0,6%	2,16%
1999	+ 3,55%	0,5%	-3,05%
2000	- 0,74%	1,7%	-2,44%
2001	- 1,87%	1,6%	-3,47%
2002	- 0,86%	2%	-2,86%
2003	- 2,02%	2,1%	-4,12%
2004	- 1,92%	2,1%	-4,02%
2005	- 1,4%	1,9%	-3,3%
2006	0%	1,6%	-1,6%
2007	+ 1,70%	1,5%	0,2%
2008	+ 5,28%	2,8%	2,48%
2009	+ 2,86%	0,1%	2,76%

Évolution de l'indice des fermages 2009-2023: + 16,46 %; inflation: + 26 %

2009	100		
2010	- 1,63%	1,5%	- 3,13%
2011	+ 2,92%	2,1%	0,82%
2012	+ 2,67%	2%	0,67%
2013	+ 2,63%	0,9%	1,73%
2014	+ 1,52%	0,5%	1,02%
2015	+ 1,61%	0%	1,61%
2016	- 0,42%	0,2%	- 0,62%
2017	- 3,02%	1%	- 4,02%
2018	- 3,04%	1,85%	- 4,89%
2019	+ 1,66%	1,1 %	0,56 %
2020	+ 0,55 %	0,5 %	0,05 %
2021	+ 1,09 %	1,6 %	- 0,51 %
2022	+ 3,55 %	5,2%	- 1,65 %

-
- Evolution:
 - loyers de fermage \nearrow < inflation = \searrow 1,2 %/an en euros constants.

3) Des taxes multiples s'additionnant

- Taxes annuelles liées au revenu (IR + PS)
- Seul pays a prélever des PS sur RFR
- 5 taxes non liées au revenu : TFNB, TCA, DMTO, DMTG, IFI (3 annuelles) avec des taux parmi les plus élevés.

4) Une taxation croissante

- 1981 : IGF
- 1991 : CSG
- 1993 : ↗ CSG
- 1996 : CRDS
- 1997 : ↗ CSG
- 1998 : ↗ CSG
- 1998 : Prélèvement social
- 2004 : Contribution additionnelle au prélèvement social
- 2005 : ↗ CSG
- 2005: ↗ PVI
- 2006 : ↗ DMTO
- 2009 : Contribution RSA
- 2009 : Contribution additionnelle (FNSA)
- 2009: ↗ PVI
- 2010: ↗ IR
- 2011: ↗ PVI
- 2011: ↗ DMTG
- 2011 : Double ↗ prélèvement social
- 2012 : ↗ PVI
- 2012 : ↗ Prélèvement social
- 2012: CEHR
- 2013 : Prélèvement de solidarité
- 2013: ↗ PVI
- 2014: ↗ IR
- 2014 : ↗ DMTO
- 2017 : IFI
- 2017 : ↗ PVI
- 2017: ↗ CSG
- 2022 : ↗ TFNB: VL + 3,4 %

5) Une évolution fiscale déconnectée de l'évolution des loyers

- Evolution fiscalité ne semble pas prendre en compte ↘ rentabilité terres agricoles

-ex.: 2022:

+ 3,4 % pour valeur locative cadastrale FNB

- 3 % indice des fermages 2015-2021(en nominal)

Effet de ciseau:

- ↘ loyers de fermage
- ↗ taxation des terres agricoles

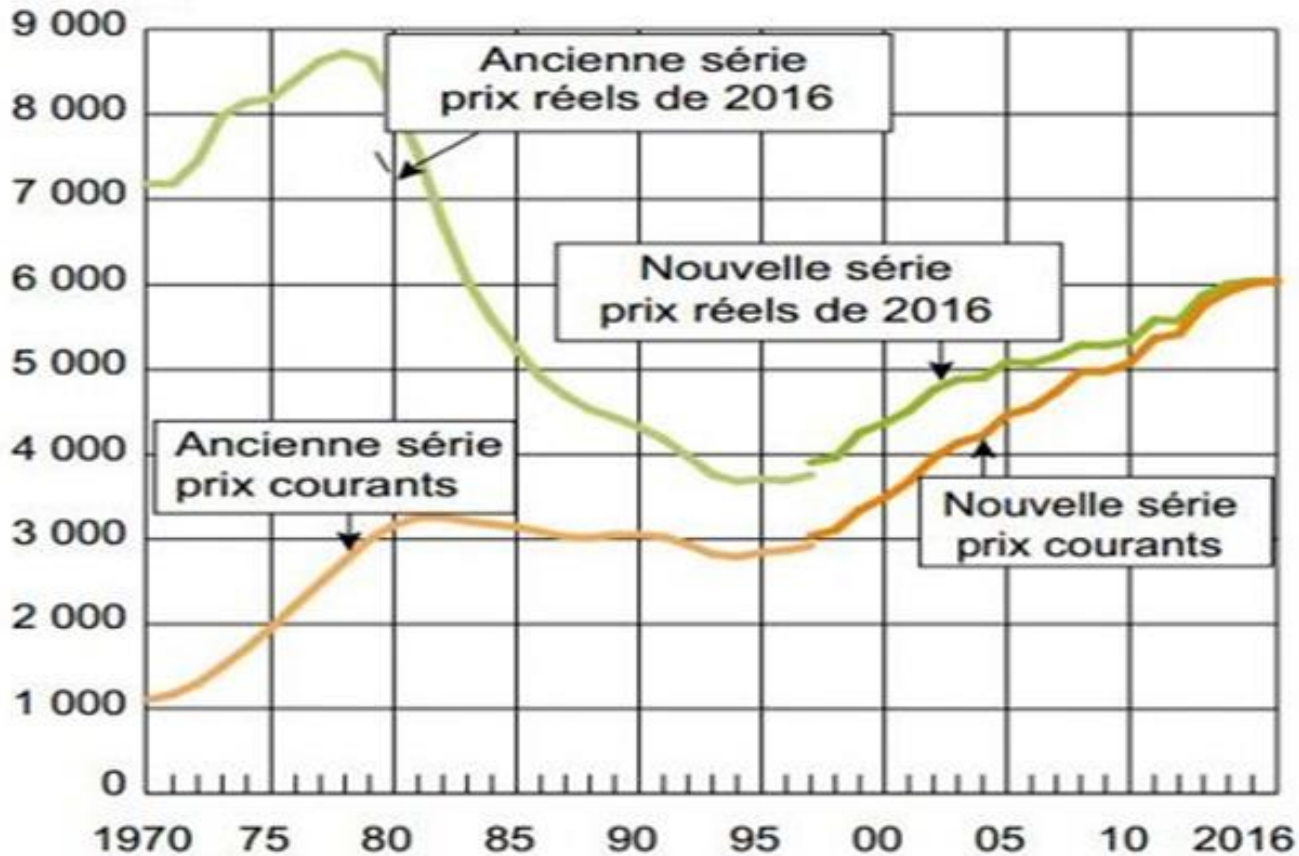
-
- Taxation > UE malgré loyers de fermage <
 - Cumul loyers règlementés + taxation élevée
 - Poids important des taxes non liées au revenu (pb quand loyers faibles)



- Une taxation très élevée sur des loyers pourtant divisés par deux ?

6) Pas de plus-value de l'actif

Evolution prix des terres agricoles (France)



7) Rentabilité < 0 des terres agricoles françaises

- Déjà mise en évidence par:
- Rapport Conseil des impôts, 1986: rendement après impôts < 0
« *dans tous les cas de figure* »
- Rapport CGAER- IGF, 2013: seul actif dont le rendement soit < 0
en euros constants

La rentabilité < 0 du FNB

Pose:

- Un problème agricole: perte de SAU
- Un problème social: exploitants retraités
- Un problème environnemental



Conséquences :

- Plus d'intérêt au portage foncier
- Or, portage foncier est favorable aux exploitants
- ↘ revenus de complément des retraités agricoles
(1,3 M > 390 000)
- Favorise artificialisation

8) Un cadre incohérent avec les objectifs ZAN

- Rentabilité < 0 : incitation à changement de destination
- \searrow prix terres agricoles: idem
- Une partie de la VA qui allait à la terre reprise par des acteurs artificialisants (grande distribution, logistique, fournisseurs d'intrants, etc.)

Plusieurs conséquences à cette nouvelle répartition de la valeur :

- \searrow de la rémunération de la terre
- \searrow et non \nearrow de la rémunération des SES et SFN



III L'exemple de la LFI pour 2018



Evolution fiscalité terres agricoles ne prend pas en compte:

- Impacts agronomiques (LFI 2018)
- Impacts écologiques (LFI 2018)
- Plan Climat 2017 versus LFI 2018
- ZAN

Fiscalité comparée selon le type de biens (France)

Type de biens	Action entreprise	Terrain agricole
TFNB	0	Oui
TCA	0	Oui
DMTO + droits annexes	0,3 %	8 %
Modifications 2017		
IRPP+PS (2017)	60,5 %	60,5 %
IRPP+PS (2018)	30%	62,2 %
PV (2017)	34,5 %	34,5%
PV (2018)	30 %	36,2%
ISF (2017)	0,5 à 1,5%	0,5 à 1,5 % (0,125 à 0,75 % pour BRLT)
IFI (2018)	0	0,5 à 1,5 % (0,125 à 0,75 % pour BRLT)

2017/2018

1) Sur le plan économique: une réforme à contre courant

- Agriculture en dehors économie productive ?
- Le type de biens le moins rentable devient le plus taxé
- Rente ?
- Taxes de production

-
- Portage foncier facteur de compétitivité agriculture : permet moindre mobilisation K par exploitants pour disposer du foncier
 - Mission IGF-CGAER 2013 propose :
 - - Eviter que acquisition foncier ne pèse sur modèle économique exploitant
 - -Accroitre rentabilité et plus values foncier agricole
 - Or, réforme 2017 entrave portage et rentabilité foncier agricole

2) Sur le plan fiscal: une réforme incohérente

- Taxation aux mêmes taux loyer réglementé et loyer libre (0,015 e/m² versus 5000 e/m²) (x 333 000)
- Taxation loyer réglementé > taxation revenu libre (actions)
- Un loyer réglementé doit il payer des PS ?
- Redondance TFNB/TCA/IFI

3) Une réforme contraire aux orientations du gouvernement

- Commission européenne: *Infrastructure verte – Renforcer le capital naturel de l'Europe*, 2013
- *Plan Climat*, 6 juillet 2017:
« MOBILISER LE POTENTIEL DES ÉCOSYSTÈMES ET DE L'AGRICULTURE POUR LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE »
« Nous accompagnerons les propriétaires fonciers pour une incitation à la gestion active et durable de leurs biens (...) et ainsi préserver la capacité de stockage des écosystèmes. »
- ZAN

4) Comment en est on arrivé là ?

EI: « Conséquences pour chaque catégorie de personnes physiques ou morales intéressées »:

- **PLF 2018 :**

Art 11 (PFU) Incidences sociales: Aucune mention des agriculteurs retraités

Incidence environnementales: « Cette mesure n'a pas d'incidence environnementale. »

Art 12 (IFI) Incidence environnementales: « Cette mesure n'a pas d'incidence environnementale. »

- **PLFSS 2018:**

Art 7 (CSG) Impacts sociaux: Aucune mention des agriculteurs retraités

Impacts sur l'environnement « Sans objet. »

IV Un problème accru par le ZAN

V Suggestions de réformes



1) Permettre rentabilité minimale FNB après impôts

- Reforme loyers réglementés de fermage

Et/ou

- Alléger taxation terres agricoles



2) Alléger taxation des terres agricoles

3 problèmes :

- Taxes sur EXISTENCE des terres agricoles
- Taxation d'un loyer réglementé comme un loyer libre
- PS sur loyer réglementé ?



3) Inciter à pratiques agro-environnementales ?

- Contractuellement
 - BRE
 - ORE
- Par types de terrains agricoles:
 - Ex: prairies