



**Assurer la transmission familiale du foncier et des exploitations viticoles afin de garantir la pérennité et l'indépendance stratégique de la viticulture française**



**Rapport demandé par le Premier ministre**

Etabli par

**Eric GIRARDIN, Député de la Marne**

Avril 2022



Ce rapport a bénéficié de la contribution de Benoît BONNEFOI, Conseil général de l'alimentation de l'agriculture et des espaces ruraux

Eric GIRARDIN remercie toutes les personnes qui ont apporté leur contribution à ce travail réalisé dans un temps très contraint. Leurs témoignages dans les auditions, leurs contributions écrites ainsi que leurs propositions ont été très précieuses pour la rédaction de ce rapport.



# SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| SYNTHESE .....   | 7  |
| LISTE DES RECOMMANDATIONS.....   | 9  |
| 1. LA MISSION CONFIEE PAR LE PREMIER MINISTRE A ERIC GIRARDIN DEPUTE DE LA MARNE .....   | 11 |
| 2. CONTEXTE GENERAL DE LA VITICULTURE EN FRANCE .....  | 12 |
| 2.1. La viticulture est un secteur stratégique pour la souveraineté de la France.....  | 12 |
| 2.2. La viticulture est confrontée à des difficultés, souvent partagées avec l'ensemble de<br>l'agriculture .....                                | 13 |
| 2.2.1. Une filière qui investit pour évoluer.....  | 13 |
| 2.2.2. Des résultats économiques contrastés .....  | 13 |
| 2.2.3. Le défi du renouvellement des générations .....   | 14 |
| 2.2.4. Le coût du foncier qui pèse de plus en plus dans les actifs des exploitations viticoles<br>.....  | 16 |
| 3. LES VIGNOBLES AOP DITS A « HAUTE VALEUR AJOUTEE ET PRIX DU FONCIER ELEVE ».....   | 18 |
| 3.1. Les principales caractéristiques des vignobles étudiés.....   | 19 |
| 3.2. L'évolution des vignobles entre 2010 et 2020 .....  | 19 |
| 3.3. La contribution des vignobles à l'aménagement du territoire .....   | 20 |
| 3.4. « Forces-Opportunités et Faiblesses-Menaces » des vignobles étudiés .....   | 21 |
| 4. LES PROBLEMATIQUES IDENTIFIEES DANS LE CADRE DES AUDITIONS .....  | 23 |
| 5. LES OUTILS JURIDIQUES ET FISCAUX DISPONIBLES POUR LA TRANSMISSION FAMILIALE DU FONCIER ET<br>DES ENTREPRISES VITICOLES.....                   | 24 |
| 5.1. La fiscalité appliquée aux mutations à titre gratuit (donation et succession), à titre<br>général .....                                     | 24 |
| 5.2. La fiscalité appliquée à la transmission par décès ou donations d'entreprise sous le<br>dispositif « Pacte Dutreil » (Article 787 CGI)..... | 25 |
| 5.2.1. Les caractéristiques du Pacte Dutreil .....   | 25 |
| 5.2.2. Les limites du Pacte Dutreil pour la transmission du foncier viticole .....   | 26 |
| 5.3. La fiscalité appliquée aux mutations à titre gratuit (donation et succession) spécifique<br>à la transmission de biens ruraux .....         | 27 |
| 5.4. Imposition des plus-values.....   | 27 |
| 5.5. Report d'imposition sur les plus-values pour les plus-values constatées lors des<br>opérations de transmission des PME.....                 | 28 |
| 5.6. Report d'imposition en cas d'apport en société d'une entreprise individuelle (article<br>151 octies du CGI).....                            | 28 |
| 5.7. L'Imposition sur le Fortune Immobilière (IFI).....  | 29 |
| 6. PROPOSITIONS .....  | 30 |

|  |    |
|--|----|
| 6.1. Propositions en lien avec l'enjeu d'anticipation et d'accompagnement de la transmission familiale des exploitations et du foncier viticole :..... | 30 |
| 6.2. Propositions en lien avec l'enjeu de portage du foncier et d'accueil maîtrisé d'investisseurs extérieurs .....                                    | 31 |
| 6.3. Propositions dans le champ de la fiscalité en lien avec l'enjeu de simplification et d'harmonisation .....  | 32 |
| 6.4. Propositions transversales en lien avec les conditions subordonnant le bénéfice des dispositifs de faveur ou leur extension .....                 | 34 |
| CONCLUSION.....  | 36 |
| ANNEXES .....  | 37 |
| Annexe 1 : Lettre de mission .....   | 39 |
| Annexe 2 : Liste des personnes rencontrées .....   | 41 |
| Annexe 3 : Liste des sigles utilisés .....   | 44 |
| Annexe 4 : Données issues du recensement agricole de 2020 .....  | 45 |
| Annexe 5 : Les Groupements Fonciers Agricoles/Viticoles (GFA/GFV) .....  | 49 |
| Annexe 6 : Le Groupement Forestier d'Investissement (GFI) .....  | 51 |
| Annexe 7 : Le bail rural à long terme .....  | 52 |
| Annexe 8 : Barème des droits de succession ou donation en ligne directe .....  | 53 |

## SYNTHESE

Le Premier ministre m'a confié 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 ».

Cette mission s'inscrit indéniablement dans les réflexions plus générales sur les droits de succession pour l'ensemble de nos concitoyens.

Elle prend tout son sens au regard de l'actualité, marquée par la crise sanitaire et les conséquences dans le domaine de l'agriculture de la guerre en Ukraine et qui rappelle l'importance de l'indépendance stratégique de la filière pour l'équilibre des échanges agroalimentaires de la France et sa souveraineté. L'excédent net du commerce extérieur des vins et spiritueux (14,6 milliards d'euros en 2021) est très supérieur à celui de l'ensemble des produits agroalimentaires.

Elle aborde la question 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. L'enjeu est donc bien de dépasser l'idée que les préoccupations abordées dans mon rapport ne seraient qu'un problème de nantis et c'est aussi un choix d'aménagement du milieu rural.

Les cinq vignobles d'Alsace, du Bordelais, de Bourgogne, de Champagne et du Cognçais, que j'ai 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. Les auditions ont aussi souligné des lacunes en terme d'information, d'expertise et d'accompagnement.

J'ai souhaité étudier non seulement les dispositifs juridiques et fiscaux actuellement applicables aux transmissions familiales des exploitations et du foncier viticoles, mais aussi ceux susceptibles d'être transposés. Les personnes auditionnées expriment en effet, une demande forte de simplification et de stabilité. C'est pourquoi mes propositions d'évolution s'appuient sur l'amélioration ou l'extension de dispositifs existants. Les auditions font aussi ressortir que l'ensemble des vignobles est confronté aux mêmes difficultés, le prix à l'hectare moindre étant compensé par les surfaces supérieures nécessaires pour atteindre l'équilibre économique. Je considère que les propositions présentées ci-après ont vocation à concerner l'ensemble des vignobles, voire même l'ensemble du secteur agricole lui-aussi confronté aux mêmes difficultés de transmission.

J'ai cependant été confronté à l'impossibilité de mobiliser des données, notamment fiscales, nécessaires pour, d'une part, caractériser la problématique du coût des transmissions, selon les différentes typologies des situations existantes et, d'autre part, produire les études d'impact des propositions d'amélioration que je porte.

Le dispositif dit « Pacte Dutreil », bien que complexe à mettre en œuvre, est reconnu pour son intérêt pour la transmission d'exploitations viticoles et ne contribue à celle du foncier que si celui-ci y est intégré.

Cependant, il ne peut constituer la solution unique pour répondre à l'ensemble des situations, notamment lorsque le foncier est dissocié de l'exploitation. Le regroupement de l'exploitation et du foncier présente des inconvénients et n'est pas toujours possible.

Plusieurs recommandations que je fais visent donc à ne pas pénaliser la transmission du foncier quand il est dissocié de l'exploitation.

Je 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 me conduit à faire une proposition sur l'IFI.

L'installation de jeunes viticulteurs hors cadre familial est nécessaire pour relever le défi du renouvellement des générations et assurer la pérennité du modèle économique. Je 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.

A cet instant, je veux remercier Benoît BONNEFOI, Ingénieur général des Ponts, des Eaux et des Forêts au Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux, qui m'a accompagné sans relâche sur cette mission et je ne peux que louer l'engagement qui fut le sien pour faire de ce rapport ce qu'il est.

Enfin, je suis pour ma part engagé de longue date sur cette problématique des coûts des droits de succession dans les transmissions des exploitations viticoles au foncier à haute valeur ajoutée et je mettrai un point d'honneur à ce que les recommandations développées ci-après soient mises en œuvre rapidement.



Eric GIRARDIN  
Député de la Marne

## LISTE DES RECOMMANDATIONS

**R1.** Afin de mieux caractériser la problématique de la transmission familiale des exploitations et du foncier viticole et de mieux utiliser les dispositifs juridiques et fiscaux disponibles grâce à une mobilisation de l'ensemble des parties prenantes, notamment à l'échelle des vignobles, il est nécessaire de :

- 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.

**R2.** Afin de contribuer au renouvellement des générations en viticulture, notamment par l'installation hors cadre familial, il convient de développer le portage du foncier et de permettre l'accueil maîtrisé d'investisseurs :

- 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 pour leur permettre, si besoin, de les diriger ;
- Permettre d'ouvrir les Groupements Fonciers Viticoles familiaux à des investisseurs extérieurs dès lors qu'ils restent minoritaires et de les faire bénéficier d'un crédit d'impôts

**R3.** Afin de ne pas pénaliser la transmission du foncier viticole dans le cas où il n'est pas intégré aux actifs de l'exploitation viticole et de contribuer à la simplification des dispositifs fiscaux, il convient de :

- Proposer une exonération totale de fiscalité sur les droits de mutation dans le cadre de foncier détenu dans le cadre d'un bail rural à long terme sous contrainte de durée de détention de 25 ans ;
- A minima, d'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 euros pour l'exonération au  $\frac{3}{4}$  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 euros en ligne directe pour le faire passer à 150 000 euros 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.

**R4.** Afin que l'amélioration des régimes de faveur concourent aux objectifs de pérennisation du caractère familial des vignobles, d'indépendance stratégique agricole et de simplification, il convient de s'assurer que les conditions fixées pour en bénéficier respectent :

- Les principes d'égalité devant l'impôt ;
- Le principe d'équilibre entre les améliorations et les engagements demandés au bénéficiaire ;
- L'objectif d'harmonisation des durées de conservation entre les dispositifs.

# 1. LA MISSION CONFIEE PAR LE PREMIER MINISTRE A ERIC GIRARDIN DEPUTE DE LA MARNE

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 »<sup>1</sup>.

Cette mission s'inscrit indéniablement dans les réflexions plus générales sur les droits de succession auxquelles elle apporte un diagnostic et des propositions sur le champ spécifique de la transmission familiale des exploitations et du foncier viticole. Elle aborde la question du maintien du modèle familial de la viticulture.

Cette mission prend tout son sens au regard de l'actualité, marquée par la crise sanitaire et les conséquences dans le domaine de l'agriculture de la guerre en Ukraine et qui rappelle l'importance d'une filière stratégique pour l'équilibre des échanges agroalimentaires de la France et sa souveraineté.

La question de la transmission du foncier viticole amène à envisager :

- L'approche patrimoniale : transmission par donation, par succession des vignes ou de parts de groupement foncier viticole (GFV) dissocié de l'exploitation viticole
- L'approche entrepreneuriale : transmission d'entreprises viticoles comportant du foncier dans ses actifs

Cette double approche nécessite d'appréhender des situations familiales, patrimoniales et entrepreneuriales très variées.

Une exploitation viticole familiale pourrait être définie par la détention par une famille, jusqu'au 4<sup>ème</sup> degré, de la majorité de contrôle de l'entreprise et du foncier. Elle est associée à l'image d'un vigneron « présent » dans ses vignes.

La réussite d'une transmission en agriculture fait intervenir plusieurs éléments :

- Préparer la transmission par le cédant
- Former le repreneur
- Préparer le projet de reprise par le repreneur
- Evaluer l'exploitation et la valeur du foncier
- Mobiliser l'accompagnement tant du cédant que du repreneur
- Mobiliser les financements nécessaires à la reprise de l'exploitation et aux investissements à réaliser par le repreneur
- Satisfaire à la procédure de contrôle des structures

Mais les vignobles étudiés sont confrontés plus spécifiquement à la question du coût du foncier pour réussir une transmission familiale des exploitations et du foncier. Le foncier est en effet un élément clé pour la rentabilité d'une exploitation et sa transmissibilité. Il est un outil de travail même s'il est détenu à titre personnel. La fiscalité sur la transmission du foncier doit permettre d'en atténuer le coût en lui reconnaissant son statut de facteur de production qu'il soit dissocié ou non de l'exploitation (voir recommandation n°3).

---

<sup>1</sup> Voir la lettre de mission en annexe 1

Les travaux de la mission se sont déroulés de mi-février à fin mars 2022, selon la méthode suivante :

- 26 auditions<sup>2</sup>, éventuellement complétées par une contribution écrite, qui auront permis d'échanger avec plus de 70 personnes :
  - Les syndicats de vignerons de chacun des 5 vignobles étudiés (Alsace, Bordeaux, Bourgogne, Champagne et Cognacais), plusieurs interprofessions viticoles, la Fédération nationale des producteurs de vin et eaux-de-vie à AOP (CNAOC), Vignerons indépendants de France...
  - Les acteurs apportant conseil et accompagnement : APCA et chambre d'agriculture, Ordre des experts comptables, Cerfrance et CDER, Conseil Supérieur du Notariat et notaire et avocat-conseil juridique...
  - Les organisations professionnelles agricoles : FDSEA et Jeunes Agriculteurs, Coop de France, FNSAFER, Fédération de la propriété privée rurale, Section nationale des propriétaires ruraux-FNSEA...
- Les contributions écrites de parties prenantes qui n'ont pas pu être auditionnées : Chambres d'agriculture du vignoble champenois, Société de Viticulture du Jura, Conseil national de l'expertise foncière agricole et forestière
- Analyse documentaire et de données statistiques notamment celles produites par les services du Ministère de l'alimentation et de l'agriculture (Secrétariat général et DRAAF Bourgogne-Franche-Comté, Grand-Est et Nouvelle-Aquitaine)

Compte tenu des délais impartis pour la remise du rapport, fixée au 4 avril 2022 par le Premier ministre, les DGFIP et les services du ministère des comptes publics n'ont pas été en mesure de documenter, par des données fiscales, le diagnostic issu des auditions (voir recommandation n°1)

## **2. CONTEXTE GENERAL DE LA VITICULTURE EN FRANCE**

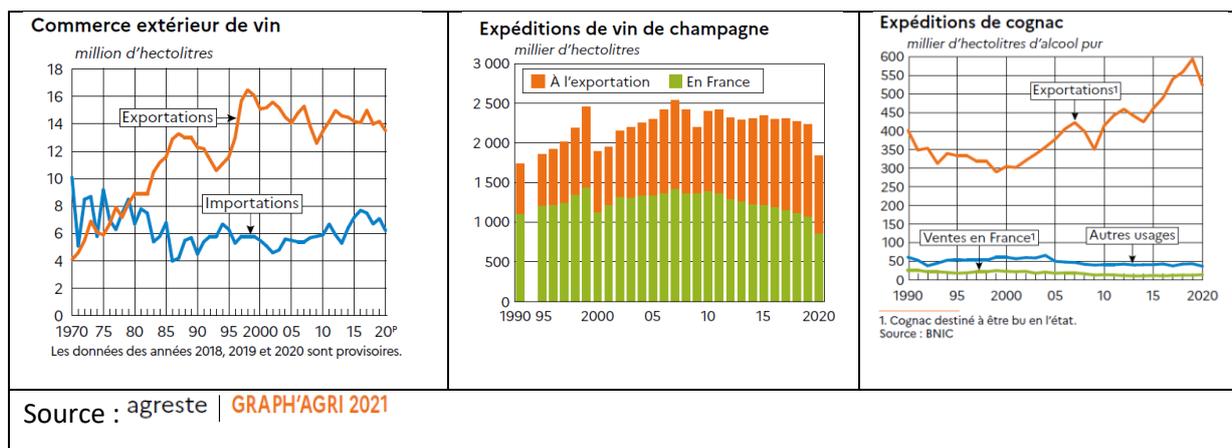
### **2.1. La viticulture est un secteur stratégique pour la souveraineté de la France**

Les difficultés rencontrées pour la transmission familiale des exploitations et du foncier viticole sont susceptibles de provoquer, à terme, des modifications profondes des vignobles et de leurs identités particulières ainsi que de la qualité et de la diversité des produits (voir recommandations n°1 et n°2).

Or, le secteur des vins et spiritueux est stratégique pour la balance commerciale de la France. Les exportations de vins et spiritueux contribuent, en effet, de façon déterminante et structurelle à atténuer le déficit de la balance commerciale de la France. Ils constituent même un élément déterminant de la souveraineté pour le secteur des produits agroalimentaires dont la balance commerciale serait déficitaire sans leur contribution nette positive. Ainsi, en 2021, l'excédent net de 14,6 milliards d'euros du commerce extérieur des vins et spiritueux est très supérieur à l'excédent net de 8,2 milliards d'euros de l'ensemble des produits agroalimentaires. Les vins et champagnes, d'une part, et les eaux-de-vie et alcools, d'autre part, y contribuent pour respectivement 10,2 et 3,9 milliards d'euros d'excédent net.

---

<sup>2</sup> Voir liste des personnes rencontrées lors des auditions en annexe 2



## 2.2. La viticulture est confrontée à des difficultés, souvent partagées avec l'ensemble de l'agriculture

### 2.2.1. Une filière qui investit pour évoluer

La viticulture est une filière sous contrainte qui ressent la pression de changements profonds. Elle est au croisement de plusieurs transitions : sociétale, climatique, environnementale, économique, technologique, numérique... Les pratiques culturales et les modes de consommation sont en mutation en réponse aux contraintes climatiques et aux nouvelles attentes des consommateurs. Ces derniers, au-delà de la qualité générique du produit, portent leur attention sur l'origine, le cépage, l'histoire du terroir ou du vigneron, la méthode de production, la recherche de vins bio ou naturels, le sans sulfite et sans intrants....

Autant de sujets qui nécessitent des investissements souvent réalisés dans la foulée de la reprise et qui s'ajoutent au coût de la transmission de l'exploitation et du foncier. Ils justifient que la transmission du foncier n'obère pas la capacité du repreneur à investir dans son exploitation y compris quand les deux composantes sont dissociées (voir recommandation n°3).

### 2.2.2. Des résultats économiques contrastés

La viticulture fait partie des secteurs agricoles où la disparité du résultat économique des exploitations est particulièrement marquée. Cette disparité résulte bien sûr de l'appartenance ou non à une AOP et de l'AOP elle-même, mais aussi de la surface exploitée parfois très faible, notamment dans les appellations prestigieuses. Ainsi, le tableau ci-dessous permet de constater que seulement un quart des exploitations viticoles génèrent des recettes totales annuelles supérieures à 300 000 euros et que la strate des exploitations viticoles dites moyennes (recettes comprises entre 82,3 et 300 000 euros) qui représentent près de la moitié des exploitations viticoles, dégage un Excédent Brut d'Exploitation (EBE) comparable à celui de l'ensemble des exploitations agricoles de cette strate. Ce constat est d'autant plus problématique dans le contexte de hausse du prix du foncier viticole dont la valeur devient déconnectée de la rentabilité des exploitations.

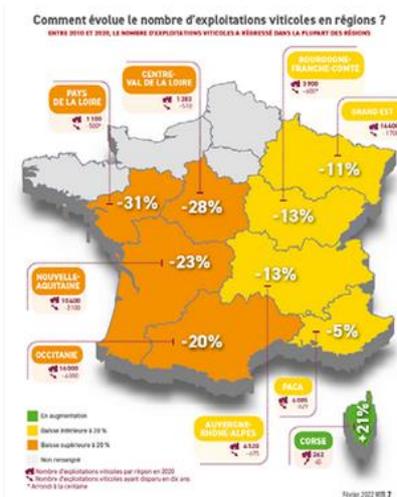
| Excédent brut d'exploitation par actif non salarié en 2019<br>selon la taille économique des exploitations<br>pour les exploitation viticoles<br>et l'ensemble des exploitations toutes orientations confondues |  |               |                            |               |                     |               |                 |               |
|---|--|---------------|----------------------------|---------------|---------------------|---------------|-----------------|---------------|
| En milliers d'€   |  |               |                            |               |                     |               |                 |               |
|   | Taille économique des exploitations en recettes totales, définie comme la<br>sommes des recettes (production, subvention et produits financiers) |               |                            |               |                     |               |                 |               |
|   | « Micro »<br>(< à 82,8 k€)   |               | Moyennes<br>(82,8 -300 k€) |               | Grandes<br>(>300k€) |               | Ensemble        |               |
|   | %<br>Exploit   | EBE<br>/Utans | %<br>exploit               | EBE<br>/Utans | %<br>exploit        | EBE<br>/Utans | Nbre<br>exploit | EBE<br>/Utans |
| Viticulture   | 27,6   | 7,1           | <b>47,9</b>                | <b>49,6</b>   | 24,5                | 145,2         | 45 327          | 66,8          |
| Ensemble  | 19,9   | 14,2          | <b>55,7</b>                | <b>43,4</b>   | 24,4                | 94,5          | 289 251         | 55,4          |

Source Agreste - Rica

### 2.2.3. Le défi du renouvellement des générations

La France comptait 1 million d'exploitations agricoles en 1988 pour seulement 389 000 en 2020. En 10 ans (2010-2020), la part des chefs d'exploitation et co-exploitants âgés de 50 ans et plus est passée de 52 % à 58 %, quand celle des chefs d'exploitation ayant 60 ans et plus est passée de 20 % à 25,4 %<sup>3</sup>. Or, les installations ne compensent qu'environ 2/3 des cessations d'activité<sup>4</sup>. Même si l'âge moyen de départ à la retraite des non-salariés agricoles est de 63,24 ans<sup>5</sup>, 45 % des agriculteurs devraient cesser leur activité d'ici 2026<sup>6</sup>.

Le nombre d'exploitations viticoles avait été divisé par deux entre 1988 et 2016<sup>7</sup> et continue à baisser. 59 000 exploitations viticoles sont recensées en 2020, en baisse de 11 000 par rapport à 2010. Même si la baisse sur cette période est en moyenne moindre que pour l'ensemble des exploitations (respectivement 15,7 % et 20,5 %), elle est très contrastée selon les régions viticoles et atteint -30 % en Nouvelle Aquitaine. La situation ne devrait pas s'améliorer dans cette région où la moitié des viticulteurs avait plus de 53 ans en 2019.



3 Recensement agricole 2020

4 « Chiffres utiles de la MSA » édition 2019

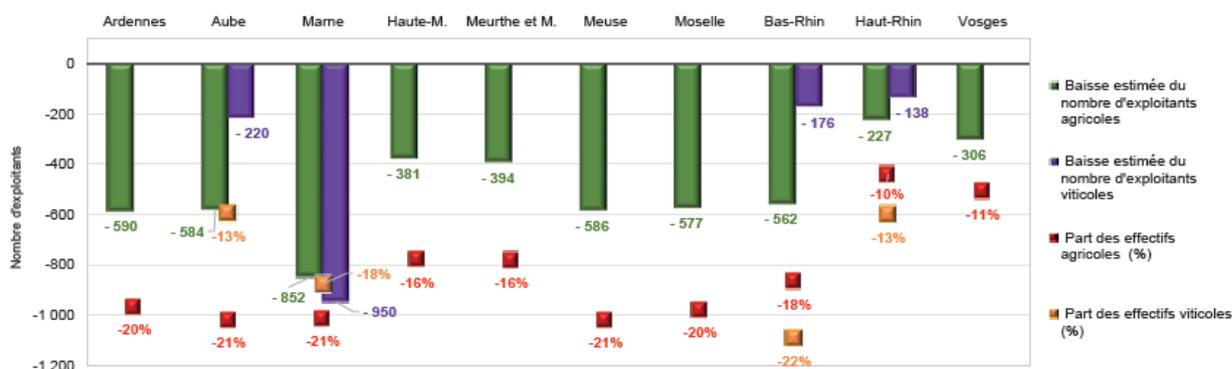
5 INSEE octobre 2020

6 Rapport CESE 2020

7 Source Agreste

L'âge moyen est plus faible, 49,8 ans en 2019, pour les exploitants viticoles du Grand Est où le nombre d'exploitations viticoles était quasi stable dans l'Aube, la Marne et le Haut-Rhin entre 2011 et 2019. La baisse est plus marquée dans le Haut-Rhin. Une projection a été réalisée<sup>8</sup> qui indique que le nombre d'exploitants viticoles pourrait baisser encore de 17 % en moyenne d'ici à 2029, fortement dans la Marne ainsi que dans le Bas-Rhin et de manière plus modérée dans les départements de l'Aube et du Haut-Rhin.

Evolution projetée du nombre d'exploitants du Grand Est par département entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 1<sup>er</sup> janvier 2029



Note de lecture : dans le département de la Marne, la projection prévoit, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 1<sup>er</sup> janvier 2029, une perte de 852 exploitants agricoles, soit 21 % des exploitants agricoles dénombrés dans le département au 1<sup>er</sup> janvier 2019, ainsi que la perte de 950 exploitants viticoles, soit 18 % des exploitants viticoles dénombrés dans le département au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Source : Simulation Srise DRAAF Grand Est

En Bourgogne Franche-Comté, la situation est moins défavorable (voir la carte page précédente) grâce à un taux de remplacement des départs de 72 % pour la viticulture.

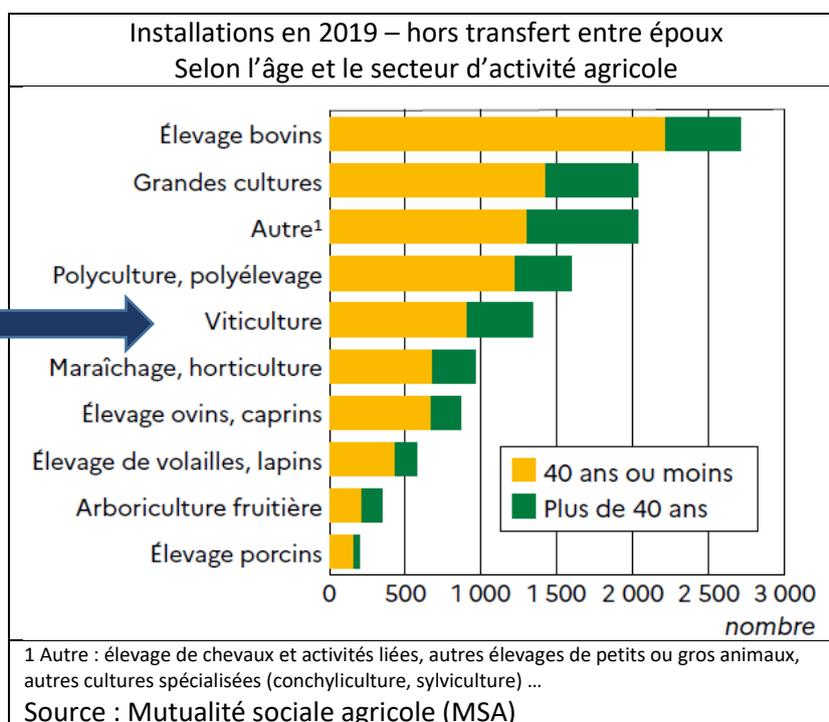
Globalement, le renouvellement des générations n'est donc pas assuré même si la situation est plus ou moins dégradée selon les vignobles.

Les candidats à la reprise doivent mobiliser des capitaux d'autant plus importants que cette activité comporte bien souvent d'importants actifs immobilisés dont notamment les stocks qui s'ajoutent au renchérissement du foncier viticole. Les coûts de reprise peuvent compromettre le maintien des unités d'exploitation, voire remettre en cause la transmission dans un cadre familial<sup>9</sup>. Dans ce contexte, l'âge des candidats à la reprise d'une exploitation viticole tend à augmenter.

Ainsi, la viticulture est le secteur d'activité agricole où la proportion de nouveaux chefs d'exploitation ayant plus de 40 ans est la plus importante, ce qui n'est pas sans conséquence sur la possibilité d'anticiper les transmissions (voir § 4 et recommandations n°1 et n°4).

<sup>8</sup> Etude Agreste Grand Est n°4 juin 2021

<sup>9</sup> En 2016, plus de la moitié des exploitations viticoles étaient des exploitations individuelles dont la surface moyenne était de 9 ha alors que la surface moyenne des exploitations viticoles en formes sociétaires était de 33 ha



#### 2.2.4. Le coût du foncier qui pèse de plus en plus dans les actifs des exploitations viticoles

Le prix des vignes AOP a en effet enregistré, en valeur constante, une hausse quasi ininterrompue depuis plus de 20 ans. Il a été multiplié par 2,4 en moyenne entre 1997 et 2018. La baisse des prix à l'hectare de 13 % hors AOP vin de Champagne entre 2003 et 2006 a été largement compensée depuis, avec une reprise de 43 % du prix moyen. Cette tendance est tirée par les appellations prestigieuses qui bénéficient d'un attrait certain auprès d'investisseurs en tant que valeur refuge. Le prix des vignes en AOP Champagne a été multiplié par 3,2 en 21 ans.

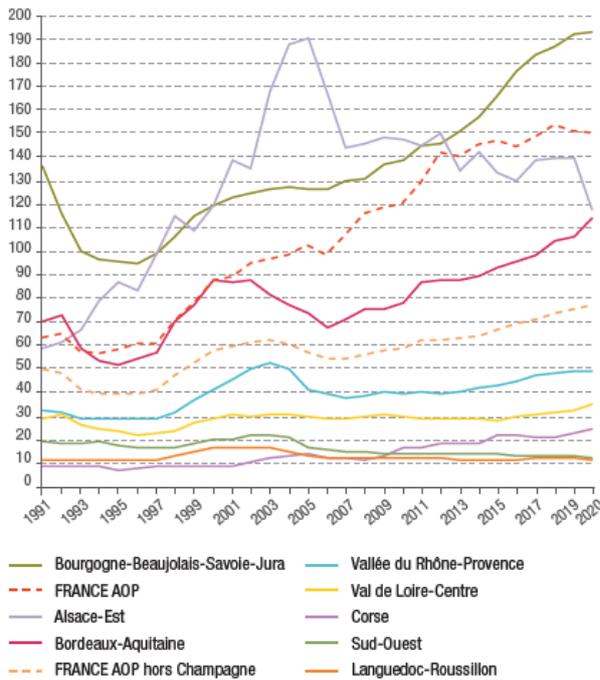
De leur côté, les vignes à eaux-de-vie AOP, après avoir vu leur prix divisé par 2 pendant les années 90, ont subi une multiplication par 2,6 de leur valeur entre 2004 et 2020 en lien avec la baisse des taux d'intérêt et la dynamique des ventes à l'export.

Le développement des exploitations a conduit à autoriser l'extension des surfaces plantées en Cognaçais depuis 2017 (plus de 11 000 ha supplémentaires). Elle n'a cependant pas empêché la poursuite de l'augmentation du prix du foncier viticole dans ce vignoble.

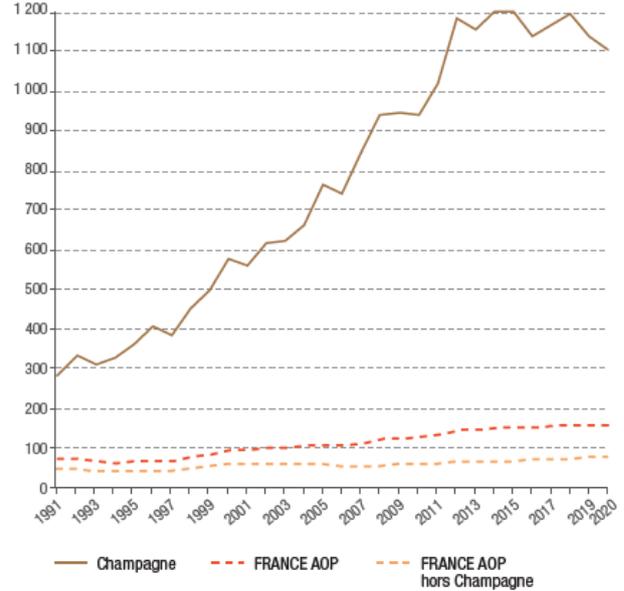
Ce qui signifie, que dans bien des cas, avant de s'installer, un jeune vigneron doit déboursier des centaines de milliers d'euros, ce qui obère ses capacités d'investissement, le prive de ressources nécessaires au développement de son exploitation et peut conduire à terme au risque d'abandon d'activité.

### Evolution du prix des vignes AOP par bassin viticole entre 1991 et 2020

En milliers d'euros constants 2020/ha

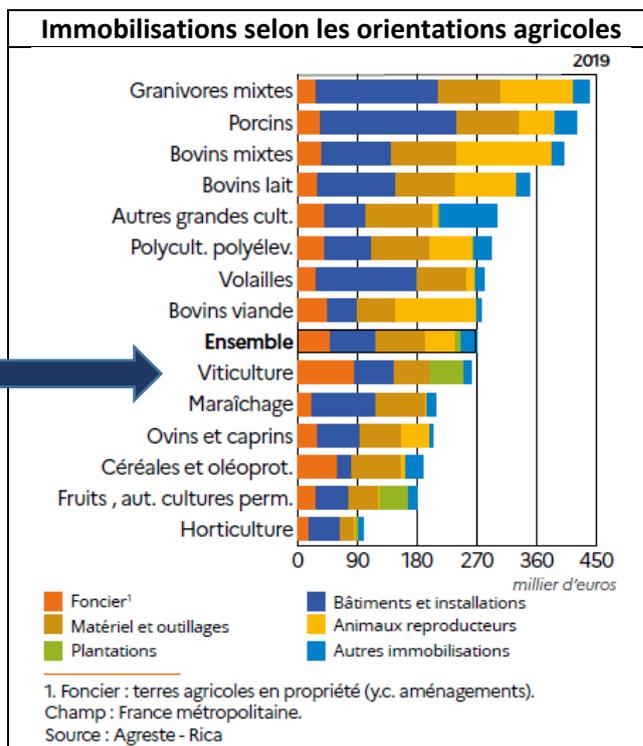


En milliers d'euros constants 2020/ha



Source : Groupe Safer-SSP.

La viticulture est ainsi le secteur agricole où la part du foncier dans les immobilisations est la plus importante.

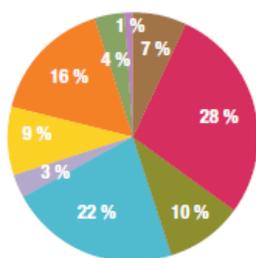


### 3. LES VIGNOBLES AOP DITS A « HAUTE VALEUR AJOUTEE ET PRIX DU FONCIER ELEVE »

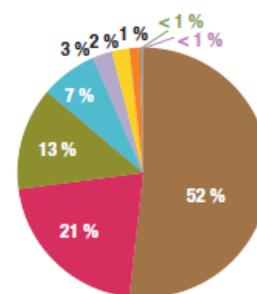
Les vignobles étudiés dans le cadre du présent rapport et regroupés sous le vocable « haute valeur ajoutée et prix du foncier élevé » correspondent aux vignobles suivants :

- Les vignobles à vignes-AOP d'Alsace, de Bordeaux, de Bourgogne et de Champagne représentent 48 % de la surface plantée en vigne-AOP et 89 % de la valeur du patrimoine foncier viticole AOP. Ils ont en commun d'avoir un poids relatif de la valeur du patrimoine foncier viticole supérieur à leur poids relatif en surface.
- Le vignoble à vignes à eaux-de-vie-AOP du Cognçais

Répartition des surfaces plantées en vignes AOP \* par bassin viticole en 2020



Répartition de la valeur du patrimoine foncier viticole AOP \*\* par bassin viticole en 2020



\* Surfaces plantées d'après le recensement agricole 2010. Source : Agreste, SSP. Source : Groupe Safer-SSP.

\*\* La valeur du patrimoine foncier viticole correspond au montant total des surfaces AOP multipliées par leur prix à l'hectare respectif. Source : Groupe Safer-SSP.

### 3.1. Les principales caractéristiques des vignobles étudiés

|  | Alsace                        | Bordeaux   | Bourgogne   | Champagne  | Cognaçais  |
|--|-------------------------------|--|---|--|--|
| <b>Surface du vignoble en ha</b>                                     | 15 500                        | 111 000<br>Dont AOP : 108 000  | 30 140  | 34 300   | 85 884<br>Détenu à 91 % par les exploitants et leur famille            |
| <b>Nbre d'exploitants professionnels (nbre total de producteurs)</b> | 1 800<br>(3 900)              | 5 424<br>15% valorisent la moitié des ha<br>Formes sociétaires :<br>¼ ha | 4 120   | 6 500<br>(16 200 : + 1500 en 20 ans)<br>6 % des structures exploitent 38 % du vignoble | 4 300  |
| <b>Evolution 2020 / 2010</b>   | -22 %                         | ½ en 30 ans<br>-18 % en 5 ans  | Taux de remplacement : 72 %   | Taux de remplacement proche de 1/1   | Nbre d'exploitations stable  |
| <b>Nbre d'exploitations transmises/an</b>                            | 100                           | 86   | 556<br>Dont 73 transmissions de parts<br>Dont 1 > 10 M€   | 720 transactions foncières   | La moitié des exploitations individuelles sur les 10 prochaines années |
| <b>Prix moyen/ha</b>   | 80 k€<br>Grands crus : 150 k€ | AOP Bx : 15 k€<br>Pauillac : 3M€<br>St Emilion : 250 k€ à 4 M€           | Côte d'Or : AOP : 735 k€<br>Grd Cru : 6,5 à 15,5 M€<br>Yonne : AOP hors Grd Cru : 157 k€<br>Maxi 400 k€<br>Saône et Loire : 79 à 240 k€ | 870 à 1 600 k€   | 50 à 80 k€   |
| <b>Négoce</b>  | En difficulté                 | 400 maisons<br>½ des volumes commercialisés                              |   | 382 négociants propriétaires de 10 % du vignoble<br>8 % des achats annuels de foncier  | Très peu de propriétaires de vignes en dehors expérimentation          |
| <b>Pression d'investisseurs extérieurs</b>                           | Non                           | Oui<br>Très forte sur les AOP prestigieuses                              | Oui<br>Très forte sur les AOP prestigieuses   | Non  | Oui<br>Récent  |
| <b>Concurrence de l'urbanisation</b>                                 | Oui                           | Oui  |   |  |  |

### 3.2. L'évolution des vignobles entre 2010 et 2020

Les premières données issues du dernier recensement agricole de 2020, comparées avec celles de 2010, permettent d'analyser l'évolution des vignobles étudiés en terme de surface du vignoble, de nombre d'exploitations, de leur surface moyenne et de leur répartition par strate de surface ainsi que selon les principaux statuts juridiques (voir annexe 4<sup>10</sup>).

10 L'annexe 4 comporte pour chacun des vignobles des éléments chiffrés issus de la comparaison entre les recensements agricoles de 2010 et 2020 sur :

- L'évolution du nombre d'exploitations et de leur surface,
- La répartition des exploitations par tranche de surface et par forme juridique,
- La répartition des surfaces par forme juridique.

Ces données ont été produites par les DRAAF concernées spécifiquement pour la mission.

Le nombre d'exploitation baisse partout sauf en Charente Maritime (+11 %). Si la baisse est limitée à 3 % en Champagne et 5 % en Charente, elle est supérieure à 20 % en Alsace, proche de celle de la Saône-et-Loire (19,6 %). La Côte-d'Or et l'Yonne accuse une baisse supérieure à 14 % quand le Bordelais est à -17 %.

Les surfaces moyennes des exploitations viticoles restent cependant très faibles, comprises entre 2 et 5 ha en Alsace, en Champagne et en Bourgogne. Elle augmente plus significativement ailleurs : le Bordelais possède la surface moyenne la plus élevée à 19 ha / exploitation devant le Cognaçais dont la moyenne est proche de 15.

La proportion des exploitations ayant le statut d'exploitation individuelle baisse partout mais est encore très élevée en Alsace (2/3) et en Champagne (près des 3/4). Elle reste au moins supérieure à 40% dans les trois autres vignobles étudiés.

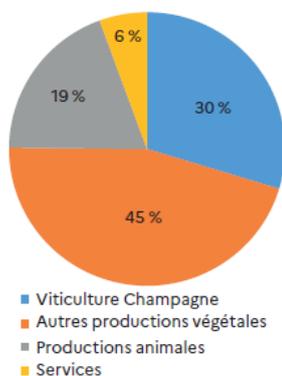
### 3.3. La contribution des vignobles à l'aménagement du territoire

Les bassins viticoles sont des territoires vivants<sup>11</sup>, bénéficiant de la valeur ajoutée<sup>12</sup> et des emplois<sup>13</sup> générés par la filière viti-vinicole. Le coût de la main d'œuvre, directe ou indirecte, représente 50% du prix de revient d'une bouteille de vin. Le vigneron et sa famille sont au cœur d'un écosystème singulier (artisans ruraux, commerces et services privés ou publics mais aussi vie locale associative et festive...) qui anime les villages. Le développement de la vente en circuit court et de l'œnotourisme s'appuie sur cette attractivité. Celle-ci est reconnue par des labellisations telles le classement UNESCO dont bénéficient trois d'entre eux. Les retombées vont bien au-delà du périmètre strict du vignoble. Leur pérennité repose en grande partie sur le caractère familial des exploitations viticoles.

De plus, la viticulture constitue un levier de développement économique sur les territoires en matière de consommation, d'attractivité, d'investissements, de création d'emplois.

Ainsi en 2019, la filière Champagne représentait 2,5 milliards d'euros soit 30 % de l'ensemble des productions agricoles du Grand Est. (Agreste Grand Est N°5 mai 2021)

Part de la production viticole de Champagne dans les comptes régionaux



Source : Agreste, Comptes régionaux de l'agriculture 2019

11 Les villages du vignoble alsacien comptent encore bien souvent 40 à 50 viticulteurs

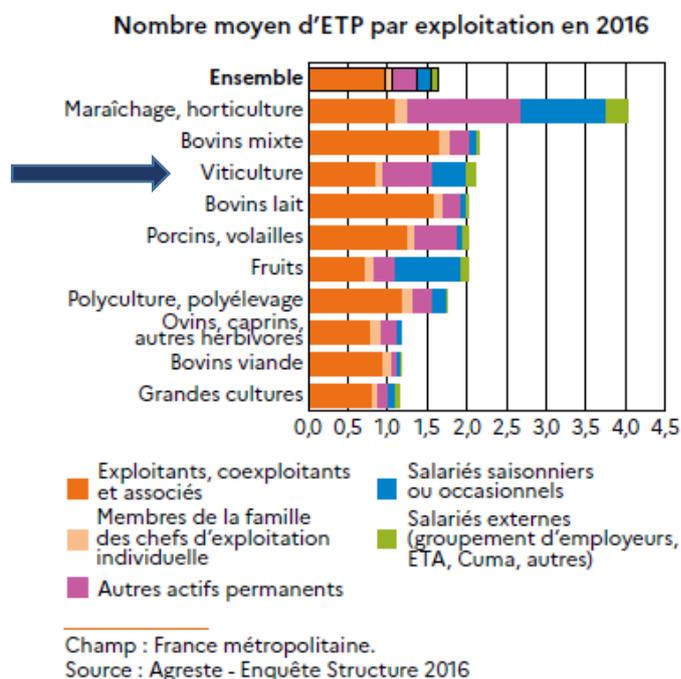
12 Le vignoble bordelais génère 4 milliards d'euros de chiffre d'affaires, celui d'Alsace de 500 millions d'euros est comparable rapporté à sa taille et celui de Bourgogne 2 milliards d'euros pour 1 /3 des surfaces du Bordelais

13 Le vignoble champenois, outre les 20 000 déclarants de récolte, dont 16 000 exploitants, compte 1 000 salariés dans les coopératives, 4 000 dans le négoce et 4 000 emplois induits, auxquels il faut ajouter 23 000 contrats saisonniers et 100 000 vendangeurs. Au total le Bordelais revendique 60 000 emplois générés et celui d'Alsace 15 000 salariés et 20 000 saisonniers

En Bourgogne, elle représente près de 2 milliards d'euros de chiffre d'affaires dont 50 % à l'export et 46 000 emplois directs et induits auxquels il convient d'ajouter 40 000 saisonniers (56 % des emplois salariés agricoles de la région Bourgogne Franche-Comté).

En Gironde, où les ¾ des viticulteurs privilégient la vinification en chai particulier et la commercialisation en bouteilles, l'ensemble de la filière, de la vigne à la première mise en marché, emploie 32 000 personnes.

La viticulture est parmi les secteurs qui génèrent le plus d'emplois par exploitation.



Enfin, l'action menée par l'ensemble des vigneronns participe largement à l'entretien des paysages et du « savoir-vivre à la française » contribuant au développement de l'image et de la notoriété de la France dans le monde entier.

### 3.4. « Forces-Opportunités et Faiblesses-Menaces » des vignobles étudiés

|               | Forces-Opportunités  | Faiblesses-Menaces  |
|---------------|--|---|
| <b>Alsace</b> | Un plan d'encépagement depuis de nombreuses années pour une montée en gamme              | La complexité de l'offre (cépages, terroirs, types de vin <sup>14</sup> ) |
|               | Pionnier en matière d'œnotourisme avec encore 40 à 50 vigneronns / village <sup>15</sup> | Risque de désintérêt des vigneronns pour l'animation des villages         |
|               | Le vignoble répond à la demande sociétale <sup>16</sup> , contribue fortement à          | Répétition des aléas climatiques : 2013, 2014, 2015, 2017                 |

14 Dont le crémant qui représente 30 % des volumes

15 6 millions de visiteurs

16 Circuits courts, préservation des paysages et de l'environnement (labellisation HVE ou Bio), valeur ajoutée et emploi (15 000 salariés et 20 000 saisonniers)

|                  |  |   |
|------------------|--|---|
|                  | l'attractivité du territoire et représente 1/3 de la valeur de la production agricole régionale  | 2020 année noire suite au Covid et à la taxe Trump avec une baisse des ventes de 10 % /2019   |
|                  | AOP prestigieuses = 12% du vignoble ; Très belles propriétés bien tenues   | Prix du foncier très chahuté (1991-2016) et de plus en plus déconnecté de la rentabilité  |
|                  |  | Le prix du foncier x2 en 20 ans<br>Un gros problème de rentabilité  |
|                  |  | Offre > demande : baisse de ventes de 13 % 2019/2013  |
|                  |  | Fortes tensions entre les coopérateurs et d'autre part le négoce et les manipulateurs C et crise de gouvernance en 2013-2015  |
| <b>Bordeaux</b>  | Les vigneron ont une histoire à raconter   | Forte hétérogénéité du vignoble (35 AOP) et des prix  |
|                  | Emulation par les investisseurs extérieurs   | Gels 2017 et 2021, dépérissement, Covid et taxe Trump   |
|                  | 20 % de vente directe<br>Surfaces bio X4 en 10 ans   | Vignoble qui change de visage<br>Risque vis-à-vis de la confiance du consommateur   |
|                  | Initiative récente des Coop /portage foncier   | Endettement de 92 à 132 % du CA 2015/1991   |
| <b>Bourgogne</b> | Valeur de la marque Bourgogne  | Risques sur la transmission familiale des exploitations et leur pérennité, générés par :  |
|                  | Image d'une viticulture familiale  | -Disparité des prix du foncier très marquée, y compris au sein d'une même AOP   |
|                  | Des caves coopératives soutiennent les nouveaux adhérents  | - Impact d'opérations exceptionnelles et des redressements fiscaux<br>-Forte variation interannuelle du revenu disponible <sup>17</sup><br>-Foncier = 20 à 30 % du CA   |
|                  |  | La valeur des exploitations a doublé en Saône et Loire 2019/2009  |
|                  |  | Risques climatiques : gels, grêle, canicule, sécheresse<br>Dépérissement <sup>18</sup>  |
|                  |  | Le prix de vente de la bouteille ne compense pas la hausse du foncier et la baisse de rendement   |
| <b>Champagne</b> | Interprofession et cohésion du vignoble<br>Partage de la valeur<br>La complexité fait partie du décor  | Risque de déséquilibre entre les vigneron et les Maisons de Champagne et intégration du vignoble par le négoce  |
|                  | Augmentation progressive et relative homogénéité du prix du foncier : favorable à l'anticipation des transmissions en mobilisant les régimes de faveur   | Division fréquente des exploitations et du foncier entre les héritiers =>atomisation du vignoble <sup>19</sup> et déprofessionnalisation  |
|                  |  | Le prix du foncier est déconnecté de sa rentabilité économique (revenu locatif et revenu d'exploitation)  |
| <b>Cognaçais</b> | Partage de la valeur entre le négoce et les viticulteurs<br>Le viticulteur est dans ses vignes et pas de vente à la ferme<br>Développement de la production piloté par l'interprofession<br>Depuis 2016, accroissement du vignoble en lien avec développement des marchés export | Forte baisse du foncier de 1990 à 2000 et hausse depuis 2011 (x2)<br>La hausse du foncier n'a pas été anticipée et déstabilise les transmissions<br>Hausse supérieure à celle de la rentabilité même si elle est encore satisfaisante |
|                  |  | Coût des transmissions élevé à cause du foncier et des stocks importants  |
|                  |  | Représente 1 % du marché des spiritueux => Marché concurrentiel => rentabilité  |
|                  | L'endettement est faible   | Inquiétude sur la pérennité du modèle   |
|                  | La productivité de la vigne augmente   | Crainte d'achats de propriétés par des investisseurs extérieurs   |
|                  | 1/3 du vignoble a moins de 10 ans  |   |

17 Points bas en 2004, 2010 et 2016 points hauts en 2000, 2015 et 2018

18 ½ récolte en 2019 et 2020, ¼ de récolte en 2021

19 2,1 ha de superficie moyenne d'exploitation et 12,17 ares de superficie moyenne parcellaire

## 4. LES PROBLEMATIQUES IDENTIFIEES DANS LE CADRE DES AUDITIONS

Le prix du foncier peut devenir un obstacle majeur et conduire à la vente partielle ou totale de vignes familiales. Les ventes partielles alimentent la spéculation. Certaines petites AOP de Bourgogne et du Bordelais peuvent être détenues quasi exclusivement par des groupes extérieurs ou des institutionnels. Dans l'optique d'une transmission d'une exploitation familiale, le repreneur de l'exploitation doit régler ses droits de successions et désintéresser les cohéritiers non exploitants.

Le prix du foncier ampute la capacité d'investir dont le repreneur a souvent besoin pour :

- Moderniser l'outil de production, les caves et la conduite des cultures pour augmenter la qualité en abaissant les rendements,
- Financer des stocks à rotation lente,
- Investir dans la communication, développer les fonctions marketing et commerciale, miser sur l'exportation, la vente en ligne, développer des activités œnotouristiques,
- Satisfaire à l'évolution de la réglementation et aux attentes des consommateurs.

Les tentatives de maîtrise du coût des transmissions du foncier sont confrontées au principe de la valeur de comparaison utilisée par l'administration fiscale et qui intègre les acquisitions réalisées par des investisseurs extérieurs dont les motivations sont éloignées de la valeur de rendement. Il s'agit bien souvent de micro marchés. Il est alors difficile d'identifier un panel de transactions qui soient représentatives. Il serait intéressant de s'inspirer de la méthode utilisée pour l'indemnisation des calamités agricoles : le seuil qui déclenche l'indemnisation prévue par l'assurance pour perte de récolte permet d'utiliser pour la référence à la production triennale, les cinq années précédentes, en excluant la plus forte valeur et la plus faible valeur (voir recommandation n°1). Les outils de régulation sont souvent impuissants. Des réticences à les utiliser existent aussi, alors que certaines SAFER ne pratiquent pas l'auto-saisine.

L'anticipation de la transmission est indispensable dans ce contexte. Elle relève de la responsabilité du chef d'entreprise mais butte sur des freins sociologiques renforcés par la complexité des dispositifs juridiques et fiscaux et le manque d'information. Elle est meilleure en moyenne dans les vignobles où le prix est relativement homogène et l'augmentation des prix plus ancienne comme en Champagne et en Alsace.

Les cinq vignobles étudiés ne sont pas homogènes sur ces questions mais tous mentionnent rencontrer des difficultés, expriment des inquiétudes et trouvent des solutions qui leur sont propres en lien avec les opportunités dont ils disposent (vente de petites parcelles urbanisables ou qui alimentent la spéculation, division d'exploitation...). Mais, bien souvent, elles ne sont pas durables et ne peuvent pas être répétées sur plusieurs générations. Au fur et à mesure de l'élargissement des groupes familiaux, la solidarité est mise à mal par des associés souvent minoritaires sensibles à la valorisation proposée par les éventuels investisseurs extérieurs de leur patrimoine.

Dans les vignobles hétérogènes (Bordeaux, Bourgogne) ne comportant qu'une partie d'appellations prestigieuses, l'envolée des prix se décline sur les autres appellations, certes dans une moindre mesure, mais la nécessité d'exploiter de plus grandes surfaces pour en vivre fait que le capital à transmettre atteint là aussi des montants problématiques les rapprochant de la situation des appellations prestigieuses et ce d'autant plus que leur rentabilité peut être fortement dégradée (AOP Bordeaux). Les organisations nationales auditionnées indiquent que ces difficultés concernent aussi d'autres vignobles (Côtes-du-Rhône, Provence, Languedoc) eux aussi soumis à la pression d'investisseurs extérieurs au vignoble et notamment étrangers ou de l'urbanisation.

La déconnexion du prix du foncier de la rentabilité de l'exploitation viticole dont la performance économique est alors insuffisante pour porter le coût du foncier et de sa transmission est aussi expliquée par des distorsions de fiscalité dont bénéficieraient les investisseurs personnes morales (quasi exonération de l'imposition sur les plus-values pour les investisseurs personnes morales avec la niche dite « Copé »).

L'enjeu stratégique de souveraineté par la contribution du secteur viticole fleuron de l'économie française par sa contribution au commerce extérieur est aussi mis en avant, de même qu'est récusée l'idée qu'il pourrait ne s'agir que d'un problème de nantis.

Dans ce contexte, la fiscalité est identifiée comme :

- Un élément significatif du coût des transmissions,
- Un élément incitatif pour développer les outils de portage foncier,
- Le principal levier à court terme pour pérenniser les exploitations viticoles familiales,<sup>20</sup>
- Le moyen de concrétiser les objectifs poursuivis de renouvellement des générations et de conservation dans la durée au travers des conditions mises en œuvre pour bénéficier d'améliorations de la fiscalité.

## 5. LES OUTILS JURIDIQUES ET FISCAUX DISPONIBLES POUR LA TRANSMISSION FAMILIALE DU FONCIER ET DES ENTREPRISES VITICOLES

Cette partie présente les dispositifs actuellement applicables aux transmissions familiales des exploitations et du foncier viticole mais aussi ceux susceptibles d'être transposés dans le cadre des propositions du présent rapport (c'est le cas notamment pour les § 5.5 et 5.6).

### 5.1. La fiscalité appliquée aux mutations à titre gratuit (donation et succession), à titre général

- Abattement de droit commun de 100 000 euros tous les quinze ans, par parent et par enfant

Ce dispositif a connu des évolutions depuis 20 ans : celle de 2007 a été suivie d'une dynamisation des transmissions quand celles de 2011 et 2012 auraient plutôt conduit à les ralentir dans l'attente d'un retour à la situation de 2007.

| Mutations à titre gratuit   | Loi TEPA du 22/08/2007 | Loi de finances rectificative 31/07/2011 | Loi de finances rectificative 16/08/2012 |
|-----------------------------|------------------------|--|--|
| Abattement en ligne directe | 150 000 €              | 159 325 €                                | 100 000 €                                |
| Délais entre 2 donations    | 6 ans                  | 10 ans                                   | 15 ans                                   |

20 « Les rapporteurs sont convaincus qu'il est indispensable de renforcer le soutien financier de l'Etat aux bailleurs. Le levier fiscal a démontré son efficacité dans le cadre des baux à long terme. Il doit être envisagé si la France veut être en mesure de faire perdurer son modèle agricole » (rapport d'information par la commission des lois de l'Assemblée nationale sur le régime juridique des baux ruraux présenté par Jean TERLIER et Antoine SAVIGNAT, juillet 2020)

## 5.2. La fiscalité appliquée à la transmission par décès ou donations d'entreprise sous le dispositif « Pacte Dutreil »<sup>21</sup> (Article 787 CGI)<sup>22</sup>

### 5.2.1. Les caractéristiques du Pacte Dutreil

Le dispositif « Pacte Dutreil »<sup>23</sup> facilite la transmission de parts de société ou les biens meubles et immeubles corporels et incorporels affectés à une entreprise, agricole, industrielle, artisanale, commerciale ou libérale, individuelle ou non et nécessaires à l'exercice de l'activité, sous conditions :

- Entreprise individuelle :
  - Détenue depuis plus de deux ans par le défunt ou le donateur s'il l'a acquise à titre onéreux
  - Engagement de conservation des biens pendant 4 ans
  - Engagement par l'un des héritiers de poursuivre l'exploitation à titre principal pendant trois ans
  - En présence de plusieurs descendants, le dispositif oblige à donner la totalité de l'entreprise à un descendant
- Titres de sociétés :
  - Existence d'un engagement collectif de conservation (réputé acquis au moment du décès) de deux ans minimum pris par le donateur ou le défunt
  - Engagement individuel de conservation pour une durée de quatre ans
  - Engagement par l'un des héritiers d'exercer pendant les trois années qui suivent, son activité principale s'il s'agit d'une société de personne, ou une fonction de direction si la société est à l'IS
  - L'exonération liée au dispositif Dutreil porte sur la valeur des titres et ne s'applique pas au foncier mis à disposition de la société

Montant de l'exonération (base taxable) :

- 75 % de la valeur des biens professionnels affectés à l'exploitation individuelle (idem pour les parts de société d'exploitation) ou sur les titres de société, sans plafonnement

Montant de la réduction des droits<sup>24</sup> :

- Le montant des droits de donation dans le cadre d'un pacte Dutreil est diminué de 50 % sous conditions (Art 790 du CGI) :
  - Le donateur doit être âgé de moins de 70 ans
  - La donation doit porter sur la pleine propriété de l'entreprise

Par ailleurs, sous certaines conditions, le paiement des droits dus sur les transmissions à titre gratuit d'entreprises (individuelles ou titres de sociétés non cotées) peut être différé pendant cinq ans et être fractionné sur dix ans à raison de 1/20 tous les six mois assorti d'un intérêt semestriel. Mais le foncier détenu à titre individuel en est alors exclu. Ces dispositions existent aussi en cas de décès.

---

21 Instauré dans le PLF 1999 pour une 1ère application en 2000 et stabilisé depuis 2004

22 L'anticipation est recommandée pour optimiser les abattements (délais de retour, barème de démembrement) mais aussi se protéger contre un décès brutal.

23 Qualifié de régime général qui concerne aussi les entreprises agricoles. Il existe aussi un régime d'abattement en cas de donation d'entreprise aux salariés (non traité dans ce rapport)

24 Voir barème en annexe 8

## 5.2.2. Les limites du Pacte Dutreil pour la transmission du foncier viticole

Le dispositif Dutreil s'applique à la transmission d'une exploitation ou des parts de la société en charge de l'exploitation.

Lorsque les biens immeubles nécessaires à l'exercice de l'activité sont transmis avec les autres éléments nécessaires à l'exercice de l'activité (détenue directe dans le cadre d'une entreprise individuelle) ou sont à l'actif de la société exerçant l'activité, ils bénéficient de l'exonération partielle. A l'inverse, si l'actif immobilier affecté à l'exercice de l'activité est dissocié des autres éléments nécessaires à l'exercice de cette même activité pour être détenu (en pleine propriété ou en usufruit) par une personne autre qui le loue à l'exploitant de l'activité, il perd cette nature : le choix de cette externalisation et de son affectation à la location en fait un bien de rapport pour son détenteur.

Le Pacte Dutreil s'inscrit ainsi dans une logique de consolidation du foncier dans l'entreprise viticole. Bien que complexe à mettre en œuvre<sup>25</sup>, il est reconnu pour son intérêt pour la transmission d'exploitations viticoles.

Cependant, il ne peut constituer la solution unique pour répondre à l'ensemble des situations, notamment lorsqu'il est préalablement nécessaire de transférer le foncier dans les actifs de l'exploitation viticole.

Le regroupement du foncier et de l'exploitation dans la même structure présente les inconvénients suivants :

- Augmente fortement l'actif de la société et complexifie l'installation du repreneur, notamment lorsqu'une partie du capital doit être achetée par le repreneur : il est alors difficile pour le repreneur d'équilibrer financièrement sa reprise et d'avoir une part de capital significative.
- Déséquilibre la participation au capital entre le repreneur de l'exploitation et d'autres associés et la répartition des parts entre les associés est souvent différente entre la structure qui porte le foncier et l'exploitation.
- Prive les détenteurs du foncier (parents généralement usufruitiers) ayant consenti le bail à long terme<sup>26</sup>, d'un fermage, revenu régulier indépendant des aléas de l'activité de l'entreprise.
- Associe dans la même structure, exploitants et non exploitants dont les objectifs divergent et en complexifie la gestion.<sup>27</sup>
- Génère une difficulté d'application de la condition d'activité<sup>28</sup> pour les sociétés de personnes soumises à l'IR, considérée comme une inégalité de traitement selon le régime d'imposition de la société d'exploitation (dans une société civile agricole à l'IR, pour bénéficier du dispositif Dutreil, l'un des associés ayant souscrit l'engagement collectif de conservation des titres (ECCT) ou l'un des héritiers ou légataires ou donataires ayant pris l'engagement individuel de conservation (EICT) doit exercer sa profession principale, alors que si cette même société est soumise à l'IS, il suffit d'être déclaré associé exploitant ou gérant<sup>29</sup>).

Passer d'une situation où le foncier est dissocié de l'exploitation à celle où il est intégré à l'exploitation peut être complexe voire impossible à réaliser. Les audits ont aussi souligné des lacunes en terme d'information, d'expertise et d'accompagnement.

---

25 Il est considéré comme nécessitant beaucoup de formalisme et présentant de nombreuses contraintes, rendant nécessaire le recours à des conseils compétents.

26 Voir Annexe 7 pour plus de détail sur le bail à long terme

27 Alors que la dissociation du foncier et de l'exploitation dans deux structures différentes permet de faciliter la transmission du patrimoine familial : l'exploitation pour celui ou celle qui reprend l'activité, le foncier ou une partie du foncier pour les autres enfants non intéressés par l'exploitation.

28 Pendant la durée de l'engagement collectif et pendant les trois années qui suivent la transmission

29 Article 975, III-1-1° du CGI

### 5.3. La fiscalité appliquée aux mutations à titre gratuit (donation et succession) spécifique à la transmission de biens ruraux

Les transmissions à titre gratuit (donation et succession) de biens ruraux (détenus en propre ou parts de GFA<sup>30</sup>) bénéficient des conditions spécifiques suivantes :

- Exonération partielle pour les biens ruraux détenus en propre comme pour les parts de GFA, liée à l'existence d'un bail à long terme (article 793 du CGI) sous conditions :
  - Conserver les biens pendant cinq ans<sup>31</sup> sauf exceptions
  - La base taxable est déterminée après exonération de la valeur à hauteur de 75 % jusqu'à 300 000 euros, et 50 % au-delà<sup>32</sup>
  - En cas de donation :
    - L'exonération est rechargée tous les quinze ans
    - Respecter un délai de deux ans<sup>33</sup> entre la conclusion du bail et la réalisation de la donation, quand le donataire est également titulaire du bail
- La transmission du foncier détenu en propre mais également celle portant sur des parts de GFA, loué par bail à long terme, bénéficie chacune de l'exonération partielle. Mais le plafond de 300 000 euros est apprécié au regard de l'ensemble des donations consenties par la même personne à un titre, à une date et sous une forme quelconque, à l'exception des donations passées depuis plus de quinze ans (art 793 bis du CGI).
- Le barème fiscal (article 669 du CGI) fixe à 50 % la valeur de l'usufruit pour un donateur dont l'âge est compris entre 51 et 60 ans.

La recommandation n°3 vise à ne pas pénaliser la transmission du foncier en cas de dissociation du foncier et de l'exploitation.

### 5.4. Imposition des plus-values

Les plus-values professionnelles doivent être distinguées des plus-values réalisées par les particuliers dans la gestion de leur patrimoine privé<sup>34</sup>.

- Pour une exploitation individuelle, la transmission est considérée d'un point de vue fiscal comme une cessation d'activité et entraîne une imposition sur les plus-values professionnelles qui est à la charge du cédant. Le régime d'imposition diffère selon que la plus-value est qualifiée de court terme ou de long terme<sup>35</sup>. La plus ou moins-value nette à court terme est comprise dans les résultats de l'entreprise, imposés dans les conditions normales de l'impôt sur le revenu. La plus-value nette à long terme, minorée des moins-values à long terme réalisées au cours des dix exercices précédents puis du déficit de l'exercice éventuel, est taxée à 12,8 % (le taux global est de 30 % avec les prélèvements sociaux<sup>36</sup>) à partir des plus-values réalisées en 2017.

---

30 Voir Annexe 5 pour plus de détail sur les GFA/GFV

31 4 ans pour le Dutreil

32 La loi de finances 2019. Cette dernière a acté l'augmentation du plafond d'exonération à 75 % des droits de mutations de 101 897 euros à 300 000 euros pour les transmissions par donation, par succession de biens ruraux donnés par bail à long terme et pour les transmissions de parts de Groupement Foncier Agricole (GFA).

33 La suppression de ce délai est demandée

34 Régimes d'abattement pour la durée de détention des biens cédés prévus à l'article 151 septies B du CGI, pour les plus-values professionnelles à long terme si les terres ont été portées à l'actif, et à l'article 150 VC du CGI, s'agissant des plus-values privées lorsque les terres sont détenues dans le patrimoine privé

35 En fonction de la durée de détention du bien cédé et du fait que ce bien soit amortissable ou pas

36 Flat tax : mesure intégrée dans la loi de finances 2019 promulguée le 22 décembre 2018

Dans le cadre des plus-values professionnelles, il existe plusieurs régimes spécifiques d'exonération en faveur des plus-values constatées lors des opérations de transmission des PME (régimes d'exonération prévus aux articles 238 quinquies et 151 septies). Le dispositif de l'article 151 septies A du CGI, permettant une exonération de taxation des plus-values de cession lors du départ à la retraite et de l'arrêt d'activité du cédant :

- Ne fonctionne qu'en présence d'une vente et pas dans le cas d'une donation ;
- Ne s'applique pas aux plus-values réalisées sur les immeubles inscrits à l'actif.

En revanche, le dispositif de faveur prévu à l'article 150 UB du CGI permet, dans le cas de transfert de droits sociaux de sociétés dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens *dans le cadre d'une opération de fusion ou d'apport de titres à une société soumise à l'impôt sur les sociétés*, de bénéficier, sous conditions, d'une exonération de l'imposition des plus-values

- Pour les agriculteurs qui choisissent de conserver dans leur patrimoine privé les terres agricoles dont ils sont propriétaires, le régime des plus-values, celui des particuliers, ne s'applique pas en cas de transmission par décès ou donation. La transmission à titre gratuit des immeubles des particuliers purge en effet leur plus-value.

### **5.5. Report d'imposition sur les plus-values pour les plus-values constatées lors des opérations de transmission des PME<sup>37</sup>**

Il existe un régime spécifique de faveur pour respectivement les :

- Transmissions à titre gratuit de parts de sociétés de personnes détenues par des associés exerçant leur activité professionnelle au sein de la société (article 151 nonies du CGI) ;<sup>38</sup>
- Transmissions à titre gratuit d'une entreprise individuelle (article 41).

La transmission doit porter sur l'ensemble des éléments de l'actif immobilisé affectés à l'exercice de l'activité professionnelle ou sur une branche complète d'activité. Le nouvel exploitant inscrit à son bilan les biens reçus pour leur valeur réelle à la date de la transmission et les amortit sur cette base. Les bénéficiaires d'une donation ou succession peuvent alors, en cas de poursuite de l'activité, opter pour un report d'imposition des plus-values d'actif constatées au jour de la transmission. Ce report se transforme en exonération définitive si l'activité est poursuivie pendant au moins cinq ans par l'un des héritiers.

### **5.6. Report d'imposition en cas d'apport en société d'une entreprise individuelle (article 151 octies du CGI)<sup>39</sup>**

L'apport d'une entreprise individuelle ou d'une branche complète d'activité à une société entraîne en principe la taxation immédiate des plus-values constatées à l'occasion de la réalisation de l'apport. Toutefois, sous certaines conditions, et sur option du contribuable, l'imposition immédiate des plus-values constatées du fait de l'apport en société peut être reportée jusqu'à la cession des droits

---

37 Ce régime de faveur n'est cependant pas cumulable avec les régimes d'exonération prévus aux articles 238 quinquies et 151 septies vis au § d.

38 Le foncier est généralement inscrit pour des valeurs inférieures aux prix de cession de sorte que l'essentiel des plus-values seront à long terme.

39 Ce dispositif n'est pas cumulable avec les régimes d'exonération prévus aux articles 238 quinquies et 151 septies. En cas d'apport à une société civile agricole ou de transmission à titre gratuit réalisés dans les conditions des articles 41 et 151 octies, les DPI, DPA et DEP n'ont pas à être réintégrées si les bénéficiaires remplissent les conditions ouvrant droit aux déductions et s'engagent à les utiliser au cours de la période des cinq ans.

sociaux reçus en rémunération de l'apport, le rachat de ces droits par la société ou la cession par la société des biens concernés. La société bénéficiaire de l'apport peut relever de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, ce régime spécial permet à l'apporteur de bénéficier d'un report d'imposition pour les plus-values constatées sur les immobilisations non amortissables et une exonération pour les plus-values sur les immobilisations amortissables et les profits sur stocks, la charge fiscale étant transférée à la société bénéficiaire de l'apport.

Cette opération d'apport entraîne uniquement l'imposition immédiate du résultat du dernier exercice de l'activité individuelle, certains bénéfices en sursis d'imposition bénéficiant d'un régime favorable.

## **5.7. L'Imposition sur le Fortune Immobilière (IFI)**

Cette problématique est liée à l'enjeu de conservation dans la durée du foncier viticole par ses propriétaires non exploitants. Le revenu, faible relativement au capital immobilisé, qu'ils en tirent, les conduit à être sensibles à la fiscalité du patrimoine (voir recommandation n°3).

Les biens agricoles mis à bail à long terme et ceux mis à bail cessible sont exonérés d'IFI (Article 976 du CGI), à condition que le preneur utilise le bien dans l'exercice de sa profession principale et qu'il ait un lien avec le bailleur (qu'il soit le conjoint, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité, le concubin notoire, l'un de leurs frères et sœurs, l'un de leurs ascendants ou descendants)<sup>40</sup>.

A défaut de ces deux dernières conditions, ces biens sont exonérés à concurrence des  $\frac{3}{4}$  de leur valeur totale des biens loués n'excédant pas 101 897 euros, et pour moitié au-delà de cette limite.

---

<sup>40</sup> Ce dispositif dérogatoire spécifique aux biens agricoles s'applique également en cas de location à une société à objet principalement agricole détenue à plus de 50 % par une personne ayant un lien avec le bailleur

## 6. PROPOSITIONS

De façon générale, le présent rapport s'inscrit dans une demande à la fois de simplification et de stabilité, exprimée dans les auditions en référence au fait que les transmissions s'inscrivent dans le temps long et que les bénéficiaires potentiels voire même certains conseils s'avèrent « perdus face à la complexité ». C'est pourquoi les propositions d'évolution s'appuient le plus souvent sur l'extension de dispositifs existants.

Les auditions sur les vignobles étudiés ne comportant qu'une partie de leur surface en appellations dites à « haute valeur ajoutée »<sup>41</sup> font ressortir que les problématiques identifiées tendent à concerner l'ensemble du vignoble. C'est pourquoi, les propositions du présent rapport sont, sauf exception, de portée générale.

### **6.1. Propositions en lien avec l'enjeu d'anticipation et d'accompagnement de la transmission familiale des exploitations et du foncier viticole :**

La réalisation de la mission confiée par le Premier ministre à Eric Girardin, objet du présent rapport, a été confrontée à l'impossibilité de mobiliser des données, notamment fiscales<sup>42</sup>, nécessaires pour d'une part, caractériser la problématique du coût des transmissions, selon les différentes typologies des situations existantes et d'autre part, produire les études d'impact des propositions d'amélioration portées par les professionnels. L'expérience démontre que leur plaidoyer s'avère bien souvent insuffisant pour générer des évolutions dans le cadre de l'examen des projets de loi de finances successifs. Une démarche d'amélioration dans ces domaines pourrait s'appuyer utilement<sup>43</sup> sur les structures professionnelles existantes dans chacun des vignobles (syndicats viticoles et interprofessions) dans le cadre d'une coordination nationale. Le champ couvert devrait être plus large que la seule observation du prix du foncier. Les données observées permettraient aussi un ciblage des actions de sensibilisation, favorables à leur efficacité et à la maîtrise de leur coût.

Par ailleurs, l'ensemble des auditions convergent fortement sur l'importance de la sensibilisation à l'anticipation pour minimiser le coût de la transmission familiale des exploitations et du foncier viticoles en valorisant les dispositifs existants. Pour être cohérent avec cet objectif d'anticipation et pouvoir réaliser plusieurs cycles de donations entre vifs, il serait souhaitable de revenir à la situation de 2007 pour la durée de retour de l'abattement général dans le cadre des mutations à titre gratuit (voir § 5.1) et de l'harmoniser avec celui du bail à long terme. Un point d'étape permettant à chaque exploitant d'analyser la transmission de son entreprise pourrait être encouragé par la mise en place d'un chèque transmission<sup>44</sup>.

Les démarches d'amélioration mériteraient d'associer, là aussi à l'échelle de chacun des vignobles<sup>45</sup>, l'ensemble des parties prenantes dans le cadre de plan d'actions portant sur l'ensemble des problématiques de la transmission des exploitations et du foncier viticoles.

---

41 AOP Bordeaux générique et Bourgogne villages notamment

42 Le Conseil d'Analyse Economique relève dans son rapport de décembre 2021 sur la fiscalité des successions que jusqu'en 2006 et la refonte inaboutie du système d'information de la DGFIP et de la transmission des données collectées par les notaires, l'administration réalisait des enquêtes régulières afin de suivre l'évolution de la distribution et de la taxation des successions et des donations. Le manque de données depuis ne permet pas de piloter correctement une politique fiscale sur la thématique de la transmission.

43 Permettrait notamment d'intégrer la diversité des vignobles

44 Plus simple qu'une subvention aux structures d'accompagnement (reporting plus difficile pour l'immatériel, difficulté à donner un conseil générique) et permet le libre choix du prestataire en lien avec le nécessaire lien de confiance pour traiter des domaines concernés. Parallèle possible avec Egalim sur les formations à la négociation commerciale ou Certiphyto tous les 3 ans.

45 A l'image de la démarche en cours dans le vignoble du Jura

**R1.** Afin de mieux caractériser la problématique de la transmission familiale des exploitations et du foncier viticole et de mieux utiliser les dispositifs juridiques et fiscaux disponibles grâce à une mobilisation de l'ensemble des parties prenantes, notamment à l'échelle des vignobles, il est nécessaire de :

- 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.

## **6.2. Propositions en lien avec l'enjeu de portage du foncier et d'accueil maîtrisé d'investisseurs extérieurs**

Les perspectives de taux de remplacement pour les exploitations viticoles (voir § 2.2.3) montrent que la transmission familiale des exploitations et du foncier viticole sera insuffisante pour assurer le renouvellement des générations. Il est donc crucial de travailler aussi à la reprise des exploitations et du foncier par des candidats dits « hors cadre familial » (HCF)<sup>46</sup>, voire « non issus du milieu viticole » dits « NIMA ». Il s'agit de limiter l'intégration du vignoble par le négoce ou des investisseurs extérieurs y compris étrangers. Il s'agit aussi d'enrayer la déprofessionnalisation évoquée dans certains vignobles en lien notamment avec la division d'exploitation au moment des successions, en permettant un agrandissement maîtrisé d'exploitations dont la surface serait insuffisante. e Il en va de la pérennité des caractéristiques actuelles des vignobles dont dépendent tant la contribution à l'aménagement du territoire (voir § 3.3) que la promesse faite aux consommateurs par la communication commerciale.

La présence d'investisseurs non familiaux au sein de GFA familiaux ou de GFA investisseurs est un sujet sensible et qui ne fait pas consensus selon les vignobles ou les parties prenantes. La maîtrise de leur mise en œuvre et du profil des investisseurs préoccupe. Ils sont pourtant incontournables pour développer l'installation de jeunes viticulteurs HCF. La rentabilité apportée par le fermage est cependant insuffisamment attractive pour élargir le cercle des investisseurs personnes physiques.

---

<sup>46</sup> Il peut s'agir de salariés des exploitations viticoles

Il convient donc de mettre en place des démarches, maîtrisées au regard de l'objectif de pérennisation de vignobles à caractère familial (voir définition proposée au § 1), permettant de saisir les opportunités de mise en vente résultant du choix des exploitants et des propriétaires bailleurs. Elles auraient aussi l'intérêt de résoudre l'impression de certains cohéritiers engagés dans des GFA<sup>47</sup>, d'en être prisonnier, en permettant des ventes sans déstabiliser l'exploitant.

Des initiatives existent de la part d'un syndicat de vignerons, d'une coopérative dans plusieurs vignobles ou de la SAFER. Elles pourraient aussi concerner des AOP parmi les plus prestigieuses, sensibilisées à la pérennité d'un vignoble « bien tenu » qui les entourent, en lien avec la confiance du consommateur dans la promesse qui lui est faite à ce sujet<sup>48</sup>. Il peut s'agir de portage temporaire (permettre à un viticulteur fermier de finir sa carrière suite à la mise en vente par son propriétaire bailleur, décaler dans le temps la charge financière au-delà des premières années d'installation). Le portage peut être réalisé sur le long terme.

Un GFA/GFV permet de réaliser une opération importante mais est moins adapté pour cumuler plusieurs petites opérations échelonnées dans le temps ce qui peut conduire à retenir d'autres formes juridiques (SA par exemple). Dans ce contexte, il conviendrait d'examiner la transposition des groupements forestiers d'investissement (GFI) au foncier viticole en s'appuyant sur son caractère de culture pérenne.

**R2.** Afin de contribuer au renouvellement des générations en viticulture, notamment par l'installation hors cadre familial, il convient de développer le portage du foncier et de permettre l'accueil maîtrisé d'investisseurs :

- 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 pour leur permettre, si besoin, de les diriger ;
- Permettre d'ouvrir les Groupements Fonciers Viticoles familiaux à des investisseurs extérieurs dès lors qu'ils restent minoritaires et de les faire bénéficier d'un crédit d'impôts

### **6.3. Propositions dans le champ de la fiscalité en lien avec l'enjeu de simplification et d'harmonisation**

Ces propositions portent sur :

- La fiscalité de la transmission familiale des exploitations et du foncier viticoles
- Les facilités accordées pour le paiement des droits y compris son report
- L'encouragement par la fiscalité à la conservation du foncier viticole par ses détenteurs
- La fiscalité de l'intégration du foncier dans les actifs de l'exploitation viticole

Les auditions font ressortir l'importance de ne pas enfermer la transmission familiale des exploitations et du foncier viticole dans un seul modèle juridique et fiscal. Il est donc essentiel de pouvoir mobiliser le(s) dispositif(s) juridique(s) le(s) plus adapté(s) à la situation et à l'objectif de pérennité, dans le temps, de l'exploitation transmise, selon notamment que le foncier est détenu à

---

47 Voir annexe 5 : l'article L 322-23 du CRPM prévoit l'accord unanime des associés pour le retrait, à défaut de clause contraire

48 Cette problématique a été abordée dans le Bordelais où des friches peuvent apparaître.

titre privé, par un GFA/GFV et/ou figure dans les actifs de l'entreprise viticole ainsi que selon le statut de l'entreprise, individuelle ou sociétaire ou le régime d'imposition sur les revenus ou sur les sociétés.

Les entreprises individuelles encore très nombreuses dans le secteur agricole peuvent sur option et sous certaines conditions, décider de maintenir leurs terres dans leur patrimoine privé. En effet, le foncier relève d'une démarche spécifique alors que la valeur de l'entreprise est liée à sa rentabilité hors foncier. Outre le lien avec l'attachement sociologique à la propriété individuelle du foncier, cette dissociation évite que l'acquisition d'une exploitation viticole soit motivée par le seul foncier qu'elle détient en lui conférant un caractère spéculatif. Par ailleurs, l'apport du foncier à l'entreprise pour que sa transmission bénéficie des dispositions favorables du Pacte Dutreil est une opération coûteuse en acte, voire en droits d'enregistrement<sup>49</sup> selon la forme fiscale et sociale retenue. L'imposition sur les plus-values peut être significativement atténuée par l'application des dispositifs d'exonération totale ou partielle basée sur la durée de détention (article 150VC et 151 septies B du CGI). Mais celle-ci peut être insuffisante en cas de durée de détention insuffisante et d'écart significatif entre la valeur initiale du foncier et son prix de marché au moment de l'opération, pour inciter à transférer le foncier dans les actifs de l'entreprise alors même que cette opération considérée comme une cession soumise à l'imposition sur les plus-values ne génère pas de « cash » permettant de l'acquitter.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les revenus du foncier viticole sont faibles relativement au capital immobilisé.

---

<sup>49</sup> L'apport à une société, tant de personnes que de capitaux, est soumis à l'impôt sur les plus-values. La durée de détention peut s'avérer insuffisante pour déboucher sur une exonération

**R3.** Afin de ne pas pénaliser la transmission du foncier viticole dans le cas où il n'est pas intégré aux actifs de l'exploitation viticole et de contribuer à la simplification des dispositifs fiscaux, il convient de :

- Proposer une exonération totale de fiscalité sur les droits de mutation dans le cadre de foncier détenu dans le cadre d'un bail rural à long terme sous contrainte de durée de détention de 25 ans ;
- A minima, d'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 euros pour l'exonération au  $\frac{3}{4}$  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 euros en ligne directe pour le faire passer à 150 000 euros 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.

#### **6.4. Propositions transversales en lien avec les conditions subordonnant le bénéfice des dispositifs de faveur ou leur extension**

Il s'agit ici de traiter de façon transversale la question des conditions<sup>50</sup> à édicter dans les différents dispositifs de faveur pour en bénéficier<sup>51</sup>. Elles portent principalement sur :

- La durée de détention avant et après la transmission<sup>52</sup>
- La durée du bail
- La durée de maintien de l'activité<sup>53</sup>
- L'âge du donateur
- La qualité du repreneur<sup>54</sup>
- Le lien familial du bénéficiaire de la transmission et de l'exploitant

---

50 Subordonner le bénéfice des dispositifs de faveur ou leur extension

51 Alléger la fiscalité lorsque les héritiers s'engagent à ne pas vendre les biens reçus, à les conserver et à les laisser affectés à l'exploitation familiale pendant une longue durée.

52 Ex : engagement de conservation Pacte Dutreil = 2 + 4 ans, Bail à long terme = 5 ans, ...

53 Lorsque ces biens sont durablement affectés à des exploitations agricoles et viticoles

54 Ex : jeune agriculteur, HCF, ...

- Le non démembrement de la propriété du bien transmis
- Le statut juridique et fiscal de l'exploitation
- L'antériorité et le formalisme des actes au moment de la transmission

Ces mesures visent à assurer le caractère familial et non spéculatif de la transmission, à confirmer le caractère de « moyen de production » au détriment de l'approche purement patrimoniale et à favoriser la conservation dans la durée du caractère familial de l'exploitation et du foncier<sup>55</sup>. Elles concourent aux objectifs poursuivis par les politiques publiques de renouvellement des générations et de pérennité d'une viticulture familiale.

Leur harmonisation permettrait de simplifier la compréhension des dispositifs, faciliterait l'accompagnement et le conseil. Elle fluidifierait les transmissions et favoriserait leur anticipation.

Le champ d'application des améliorations proposées pourrait ne pas être spécifique au foncier viticole et concerner l'ensemble du foncier agricole.

**R4.** Afin que l'amélioration des régimes de faveur concourent aux objectifs de pérennisation du caractère familial des vignobles, d'indépendance stratégique agricole et de simplification, il convient de s'assurer que les conditions fixées pour en bénéficier respectent :

- Les principes d'égalité devant l'impôt ;
- Le principe d'équilibre entre les améliorations et les engagements demandés au bénéficiaire ;
- L'objectif d'harmonisation des durées de conservation entre les dispositifs.

---

<sup>55</sup> Encourager les héritiers à conserver l'outil d'exploitation dans le cadre familial

## CONCLUSION

Les différents éléments abordés dans le présent rapport ont en commun de traiter de la question de la pérennité du modèle familial de la viticulture. Ils dépassent bien souvent les seuls vignobles dits à haute valeur ajoutée et à prix du foncier élevé. Ils s'inscrivent plus généralement dans les enjeux d'indépendance stratégique et de souveraineté que l'actualité illustre plus que jamais.

Plusieurs recommandations visent à ne pas pénaliser la transmission du foncier quand il est dissocié de l'exploitation, en comparaison du Pacte Dutreil. La détention dans la durée et le portage foncier pour installer des jeunes viticulteurs méritent aussi une incitation fiscale à hauteur de l'enjeu.

Des améliorations proposées visent, enfin, la mise à disposition de données, notamment fiscales agrégées et anonymisées, permettant de réaliser, sur les propositions du présent rapport, des études d'impact étayées.

## **ANNEXES**



## Annexe 1 : Lettre de mission

*Le Premier Ministre*

- 155 / 22 SG

Paris, le 10 FEV. 2022

Monsieur le député, *Ben Eric*

Au sein de l'agriculture française, le secteur viticole, très diversifié et très performant à l'exportation, connaît une situation particulière liée au renchérissement du coût du foncier au cours des dernières années, en particulier dans les appellations les plus réputées qui continuent de connaître de fortes hausses du prix des vignobles.

Cette situation semble être alimentée par des comportements spéculatifs qui se seraient accrûs au cours des vingt dernières années dans certains vignobles de Champagne, du Bordelais, du Cognaçais ou en Alsace, par exemple.

Le coût du patrimoine peut constituer un frein à l'installation pour des jeunes ou des nouveaux installés et peut même désormais remettre en question certaines transmissions dans un cadre familial. Dans certaines situations, les agriculteurs peuvent se voir contraints de céder leur exploitation à une structure et il en résulte une difficulté à maintenir les unités d'exploitation au moment de leur transmission.

En conséquence, de plus en plus d'exploitations sont divisées ou cédées, faute de pouvoir être transmises aux jeunes exploitants. Ce phénomène pourrait donc constituer un frein majeur au renouvellement des générations alors que plus de 40 % des chefs d'exploitations seront en âge de partir à la retraite d'ici 5 ans et qu'il est prioritaire pour le Gouvernement et l'agriculture française de préserver la capacité d'installer des jeunes. La difficulté à transmettre est en effet susceptible de profondément modifier les vignobles et leurs identités particulières. Elle peut aussi avoir des conséquences sur l'emploi, la vitalité des territoires ruraux et la qualité et la diversité des produits.

C'est pourquoi j'ai souhaité vous confier 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 terroirs à très forte valeur ajoutée et valeur du foncier élevée et permettre ainsi le renouvellement des générations.

*...*

Monsieur Eric GIRARDIN  
Député  
Assemblée nationale  
126, rue de l'Université  
75007 PARIS

Vous vous attacherez en particulier à établir un état détaillé des difficultés rencontrées, leurs origines et leurs conséquences et à proposer des dispositifs susceptibles de contribuer à les lever pour faciliter les transmissions aux jeunes générations d'exploitants.

Pour conduire cette mission, vous pourrez vous appuyer sur les services du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation.

Vous veillerez à élaborer vos recommandations dans le respect des règles d'indépendance, d'impartialité et d'objectivité qui s'imposent au titre de la loi n°2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, et à m'informer des éventuelles mesures prises à cet effet.

Un décret vous nommera, en application de l'article L.O 144 du code électoral, parlementaire en mission auprès de M. Julien DENORMANDIE, ministre de l'Agriculture et de l'Alimentation.

Vous me communiquerez votre rapport au plus tard le 4 avril 2022.

Je vous prie de croire, Monsieur le député, à l'assurance de mes salutations les meilleurs.

*et de toute mon amitié*

  
Jean CASTEX

## Annexe 2 : Liste des personnes rencontrées

### Mercredi 23 février

- **Monsieur Gilles PELLERIN**, Directeur général adjoint FDSEA 51, Directeur délégué AS Entreprises et Directeur délégué FDSEA Conseil

### Jeudi 24 février

- **Monsieur Julien LEGRIX**, Directeur général, Chambre d'Agriculture de la Marne

### Lundi 28 février

- **Maître Martin ROUZEAU**, notaire spécialiste des transactions viticoles et membre du réseau « Jurisvin »
- **Monsieur Pascal BOBILLIER-MONNOT**, Directeur adjoint aux Affaires Politiques, Syndicat Général des Vignerons (SGV)  
**Monsieur Gaëtan BATTEUX**, Attaché juridique au service juridique et fiscal, SGV  
**Madame Elise LE HENAFF**, Chargée d'études et d'animation au service Relations Syndicales, SGV

### Jeudi 3 mars

- **Monsieur Anthony BRUN**, Président Union Générale des Viticulteurs pour l'AOP Cognac (UGVC)  
en présence de **Monsieur Bernard FARGES**, Président du Comité National des Interprofessions des Vins à appellation d'origine et à indication géographique (CNIV), Président du Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux (CIVB)

### Vendredi 4 mars

- **Monsieur Jean-Marie GARDE**, Président, Fédération des Grands vins de Bordeaux (FGVB)  
**Monsieur Yann LE GOASTER**, Directeur, FGVB  
**Monsieur Jean-Jacques DUBOURDIEAU**, co-Président, AOP Sauternes-Barsac  
**Monsieur Sébastien CRUEGE**, expert-comptable, cabinet ACTHEOS et expert-comptable, FGVB

### Lundi 7 mars

- **Monsieur Hugues DE LA CELLE**, Président de la Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale
- **Monsieur Gilles EHRHART**, Président de l'Association des Viticulteurs d'Alsace (AVA) et  
**Madame Simone KIEFFER**, Directrice, AVA

### Mardi 8 mars

- **Monsieur Michel AMBLARD**, Référent viticulteurs, Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture (APCA), Vice-président de la Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime  
**Monsieur Benoist PERSEVAL**, Référent viticulteurs, APCA, Vice-président de la Chambre d'Agriculture de la Marne  
**Madame Nathalie GALIRI**, Responsable du service Politique et action agro-environnementales, APCA  
**Madame Marion DEMADE**, Chargée de mission transmission, APCA  
**Monsieur Rémi DUBOURG**, Chargé d'études viticulture, APCA

- **Monsieur Alain DUPRAZ**, Expert-comptable, Président de la commission agricole du Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts Comptables (CSOEC)  
**Monsieur Matthias ROSENFELDER**, Chargé de mission, CSOEC

### **Mercredi 9 mars**

- **Maître Jean Christophe HOCHÉ**, Président, Section droit rural de l'institut d'études juridiques du Conseil Supérieur du Notariat (CSN)  
**Maître François DEVOS**, Directeur des affaires juridiques, CSN

### **Jeudi 10 mars**

- **Monsieur Eric POTIE**, Président de la section viticole, La Coopération Agricole Grand Est, Président de la Fédération des Coopératives Vinicoles de Champagne  
**Madame Elise DESMOULINS**, juriste spécialiste du foncier, La Coopération Agricole Grand Est  
**Monsieur Charles GUILLAUME**, Responsable juridique, La Coopération Agricole, Vignerons Coopérateurs
- **Monsieur Charles GOEMAERE**, Directeur général, Comité Interprofessionnel du Vin de Champagne (CIVC)  
**Monsieur Philippe BELIARD**, Responsable du service organisation de la filière, CIVC
- **Monsieur Raphaël DELPECH**, Directeur général, Bureau National Interprofessionnel du Cognac (BNIC)

### **Lundi 14 mars**

- **Madame Joséphine FOSSAERT**, Conseillère parlementaire au cabinet du ministre des comptes publics  
**Monsieur Clément LARRAURI**, Conseiller fiscalité, douane et Europe au cabinet du ministre des comptes publics
- **Monsieur Patrice JOSEPH**, Président de la Section Nationale des Propriétaires Ruraux (SNPR) au sein de la FNSEA  
**Monsieur Jean BARREAU**, Secrétaire général de la SNPR  
**Monsieur Romain ROUSSELOT**, Chargé de mission Politiques Foncières FNSEA – Animateur de la SNPR
- **Monsieur Emmanuel HYEST**, Président, FNSafer  
**Monsieur Loïc JEGOUZO**, Adjoint au directeur du service Etudes, veille et prospective / coordinateur du réseau des Safer viticoles  
**Monsieur Olivier BARANSKI**, Directeur opérationnel, Safer Grand Est  
**Madame Sylvie MASSACRE**, Directrice départementale, Safer Charente  
**Monsieur Michel LACHAT**, Directeur départemental, Safer Gironde  
**Monsieur Sébastien RICHARD**, Directeur départemental, Safer Côte-d'Or

### **Mardi 15 mars**

- **Monsieur Thiébault HUBER**, Président, Confédération des Appellations et des Vignerons de Bourgogne (CAVB)  
**Monsieur Aubert LEFAS**, Vice-président, CAVB  
**Madame Marion SAÛQUERE**, Directrice, CAVB  
**Madame Mélanie GRANDGUILLAUME**, responsable service juridique, CAVB  
**Monsieur Erwan BOURGEOIS**, juriste, CAVB
- **Monsieur Fabrice AMIOT**, Président, ODG Chassagne et vigneron à Chassagne Montrachet (domaine Guy AMIOT et Fils)

- Monsieur Philippe PERNOT**, Vigneron à Puligny (Domaine PERNOT)
- Monsieur Jérôme CASTAGNIER**, Vigneron à Morey-Saint-Denis (Domaine CASTAGNIER)
- Monsieur Laurent LIGNIER**, Président, ODG Morey, vigneron à Morey-Saint-Denis (Domaine LIGNIER)
- **Monsieur Julien ROUGER**, Agriculteur et viticulteur en Charente, élu référent transmission chez Jeunes Agriculteurs
- Monsieur Jérémie DUFILS-AUGER**, Chargé de mission Renouveau des générations en agriculture chez Jeunes Agriculteurs
- Madame Maud ROY**, Conseillère Productions Végétales et Innovation chez Jeunes Agriculteurs
- **Maître Silvère PATRIAT**, Avocat du Barreau de Dijon

### **Mercredi 16 mars**

- **Madame Blandine COUTELAS**, Directrice Générale, Cerfrance Vosges – Alsace
- Madame Isabelle COUTANT**, Directrice du service juridique et fiscal, Cerfrance Poitou-Charentes
- Monsieur Gilles PERDRIOL**, Responsable du service juridique et fiscal, Cerfrance Drôme - Vaucluse
- Madame Rachida EL OTMANI**, Directrice des affaires juridiques, Conseil National Cerfrance
- **Monsieur Pascal BOBILLIER-MONNOT**, Directeur adjoint aux Affaires Politiques, SGV
- Monsieur Gaëtan BATTEUX**, Attaché juridique, service juridique et fiscal, SGV
- Madame Elise LE HENAFF**, Chargée d'études et d'animation, service relations syndicales, SGV

### **Jeudi 17 mars**

- **Monsieur Éric CHADOURNE**, Administrateur de la Confédération Nationale des producteurs de vins et eaux-de-vie de vin à Appellations d'Origine Contrôlées (CNAOC)
- Monsieur Éric PASTORINO**, Secrétaire général de la CNAOC
- Madame Sophie METAIS**, Juriste à la CNAOC
- Jean-Benoît KREMER**, Chargé des affaires publiques à la CNAOC
- **Monsieur Jean-Marie FABRE**, Président des Vignerons Indépendants de France (vigneron indépendant dans l'Aude)
- Monsieur Thierry MOTTE**, Secrétaire général des Vignerons Indépendants de France
- Monsieur Marc DURET**, Directeur général des Vignerons Indépendants de France
- Madame Audrey MONSEGU**, Responsable du pôle syndical et relations institutionnelles

### **Vendredi 18 mars**

- **Monsieur Hervé JACQUINET**, Président du CDER
- Madame Maria BRUNHOSO-CARON**, Directrice du Service Juridique & Fiscal du CDER
- Monsieur Bertrand JUSTON**, Directeur Général Adjoint du CDER
- Monsieur Jean-Marie LETT**, Directeur Métier Conseil du CDER
- Monsieur Eric DUVAL**, Directeur Métier Expertise Comptable du CDER, Expert-Comptable
- Monsieur Bertrand TREPO**, Responsable Marché Viticole du CDER

### **Vendredi 1<sup>er</sup> avril**

- **Monsieur Christophe POURREAU**, Directeur Direction de la Législation Fiscale Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)

### Annexe 3 : Liste des sigles utilisés

|         |   |
|---------|---|
| AGRESTE | Les statistiques agricoles du ministère de l'agriculture                  |
| AOP     | Appellation d'origine protégée  |
| APCA    | Assemblée permanente des chambres d'agriculture                           |
| CDER    | Centre d'expertise comptable rural  |
| CNOAC   | Fédération nationale des producteurs de vin et eaux-de-vie à AOP          |
| CGI     | Code général des impôts   |
| DGFIP   | Direction générale de finances publiques                                  |
| DRAAF   | Direction de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt              |
| EBE     | Excédent brut d'exploitation  |
| FDSEA   | Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles           |
| FNSAFER | Fédération nationale des SAFER  |
| FNSEA   | Fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles                |
| GFA     | Groupement foncier agricole   |
| GFI     | Groupement forestier d'investissement                                     |
| GFV     | Groupement foncier viticole   |
| HCF     | Hors cadre familial   |
| IFI     | Impôt sur la fortune immobilière  |
| IR      | Impôt sur le revenu   |
| IS      | Impôt sur les sociétés  |
| MSA     | Mutualité sociale agricole  |
| NIMA    | Non issu du milieu agricole   |
| PLF     | Projet de loi de finances   |
| RICA    | Réseau d'information comptable du ministère de l'agriculture              |
| SAFER   | Société d'aménagement foncier et d'établissement rural                    |
| SSP     | Service de la statistique et de la prospective                            |
| TEPA    | Loi « travail, emploi et pouvoir d'achat »                                |
| UNESCO  | Organisation des nations unies pour l'éducation, la science et la culture |
| AGRESTE | Les statistiques agricoles du ministère de l'agriculture                  |
| AOP     | Appellation d'origine protégée  |

## Annexe 4 : Données issues du recensement agricole de 2020

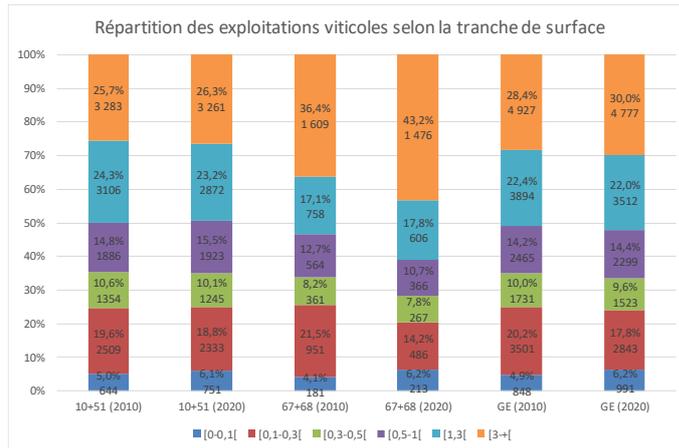
### Les exploitations viticoles et leurs surfaces dans les cinq vignobles étudiés

| Vignoble  | 2010  |        | 2020  |        | 2020/2010 en % |       | Surface moyenne |        |
|-----------|-------|--------|-------|--------|----------------|-------|-----------------|--------|
|           | Nbre  | Ha     | Nbre  | Ha     | Nbre           | Ha    | 2010            | 2020ha |
| Champagne |       |        |       |        |                |       |                 |        |
| 10        | 2397  | 7258   | 2322  | 6962   | -3,1           | -4,1  | 3,0             | 3,0    |
| 51        | 10385 | 23493  | 10063 | 24554  | -3,1           | 4,5   | 2,3             | 2,4    |
| Alsace    |       |        |       |        |                |       |                 |        |
| 67        | 2076  | 6813   | 1578  | 6697   | -24,0          | -1,7  | 3,3             | 4,2    |
| 68        | 2348  | 9207   | 1836  | 9000   | -21,8          | -2,2  | 3,9             | 4,9    |
| Cognaçais |       |        |       |        |                |       |                 |        |
| 16        | 2771  | 40556  | 2628  | 45221  | -5,16          | 11,5  | 14,6            | 17,2   |
| 17        | 3196  | 39580  | 3553  | 46155  | 11,17          | 16,61 | 12,4            | 13,0   |
| Bordeaux  |       |        |       |        |                |       |                 |        |
| 33        | 7356  | 120001 | 6104  | 115930 | -17,02         | -3,39 | 19,0            | 16,3   |
| Bourgogne |       |        |       |        |                |       |                 |        |
| 21        | 4893  | 9659   | 4186  | 10012  | -14,5          | 3,6   | 1,97            | 2,39   |
| 71*       | 7398  | 11129  | 5959  | 12046  | -19,6          | 5     | 1,50            | 2,02   |
| 89        | 4274  | 7162   | 3671  | 8227   | -14,2          | 14,8  | 1,67            | 2,24   |
|           |       |        |       |        |                |       |                 |        |

\*Hors AOP Beaujolais

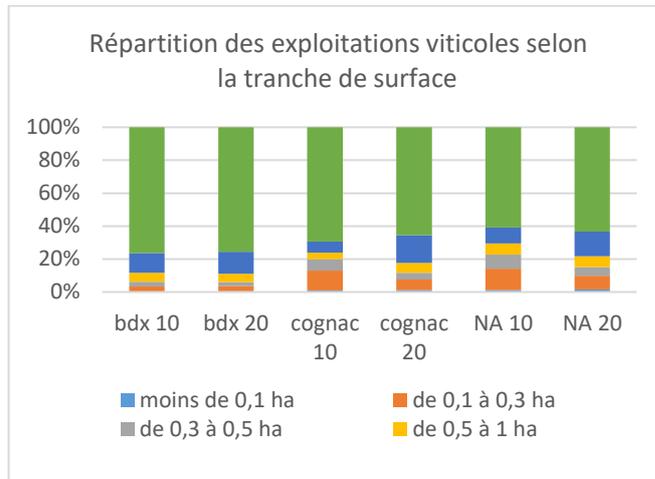
# Répartition des exploitations par tranche de surface

## Grand Est



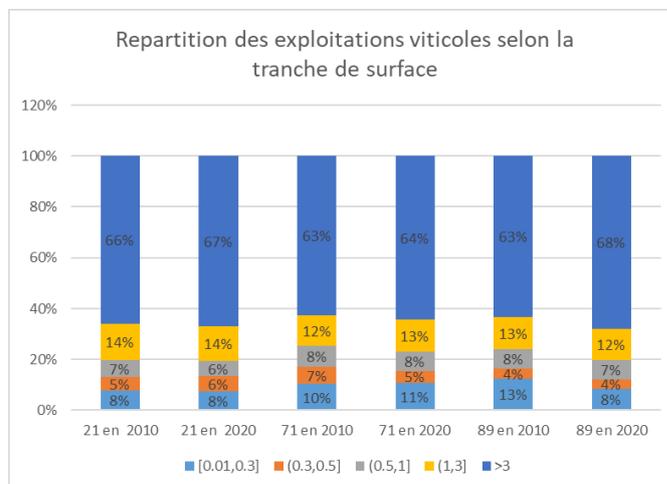
Source : Recensements agricoles 2010 et 2020 (tranche en hectares)

## Nouvelle Aquitaine



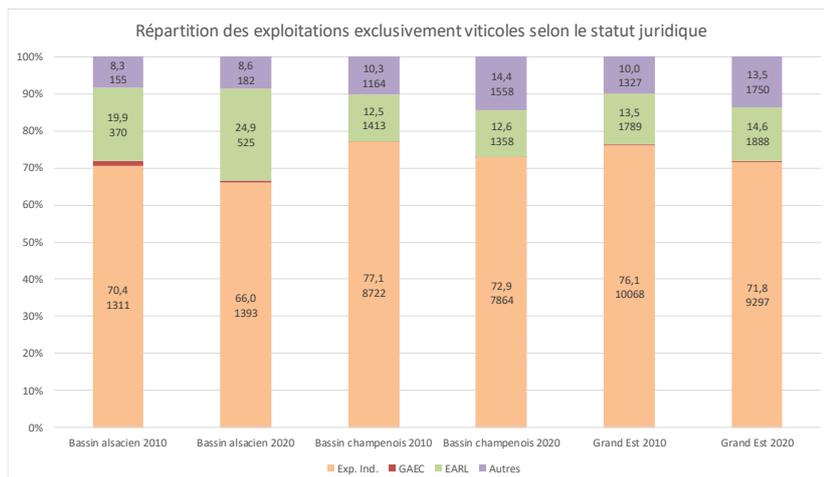
Source : RA 2010 et RA 2020 provisoire

## Bourgogne



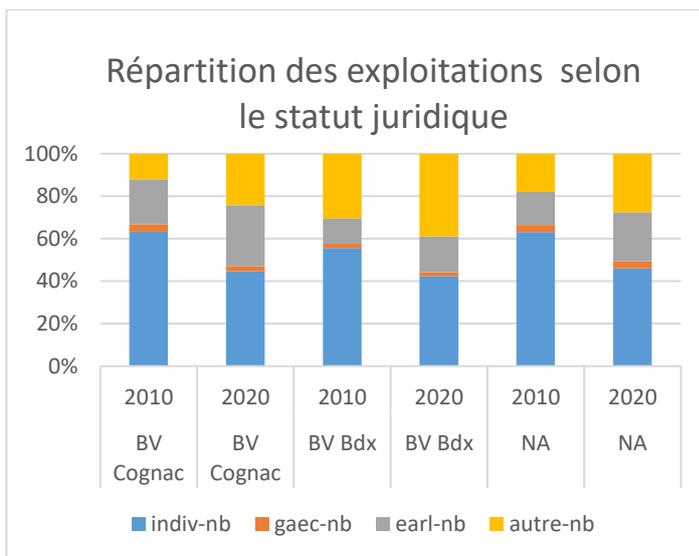
# Répartition des exploitations viticoles selon le statut juridique

## Grand Est



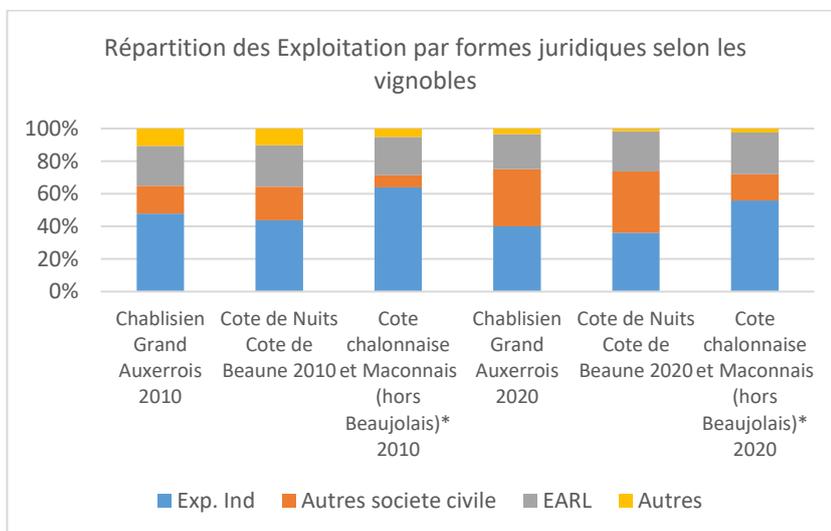
Source : Agreste – Recensements agricoles 2010 et 2020

## Nouvelle Aquitaine



Source : Recensement agricole 2010 et 2020 (provisoire)

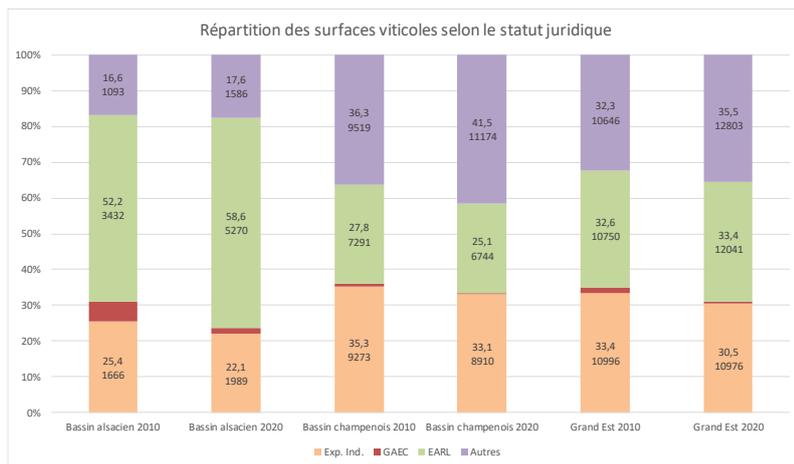
## Bourgogne



Source : Agreste – Recensements agricoles 2010 et 2020

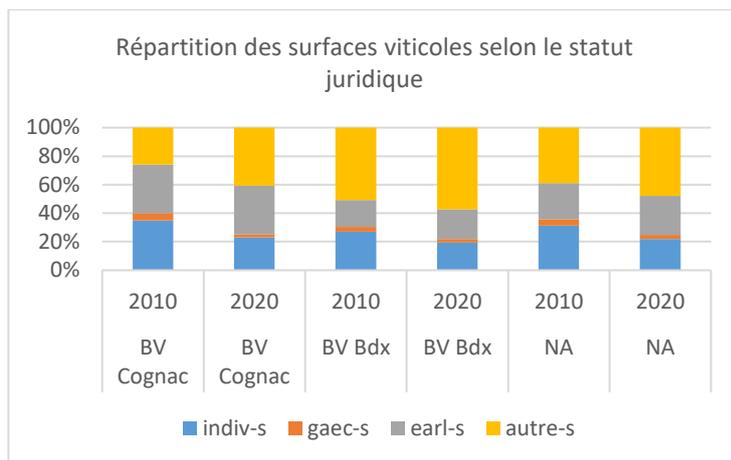
## Répartition des surfaces viticoles selon le statut juridique

### Grand Est



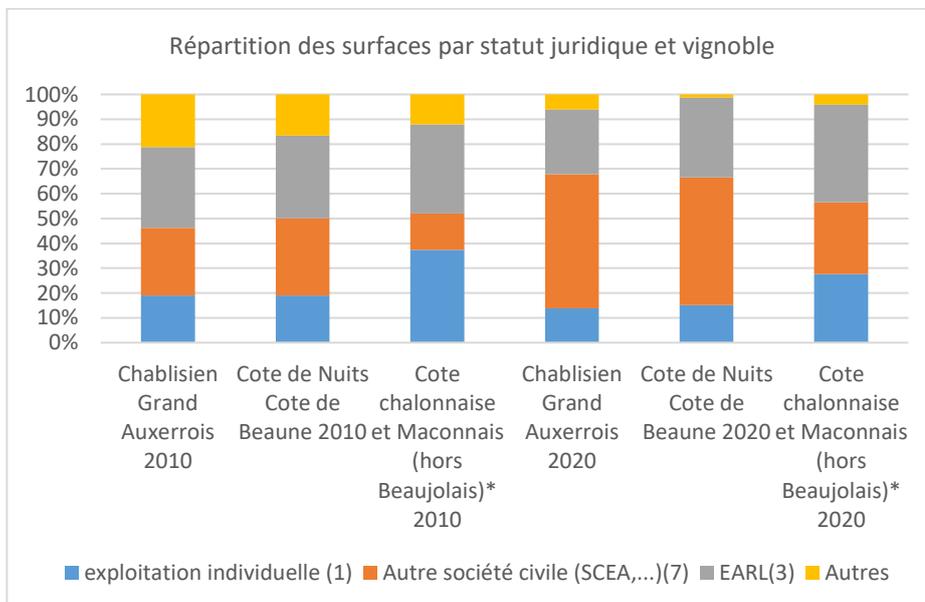
Source : Agreste – Recensements agricoles 2010 et 2020 – champ des exploitations exclusivement viticoles

### Nouvelle Aquitaine



Source : Recensement agricole 2010 et 2020 (provisoire)

### Bourgogne



Source : Agreste – Recensements agricoles 2010 et 2020

## Annexe 5 : Les Groupements Fonciers Agricoles/Viticoles (GFA/GFV)<sup>56</sup>

Le GFA est une société civile qui associe des personnes physiques et exclut sauf exception<sup>57</sup> la possibilité d'y associer des personnes morales. Il ne peut détenir que des biens à destination agricole dans la limite de 30 SMA (surface moyenne d'assujettissement).

Un GFA familial comporte des associés jusqu'à la 4<sup>ème</sup> génération.

Les GFA-bailleur sont créés dans l'esprit de détention principalement familial, pour permettre :

- De conserver l'intégrité du foncier des exploitations familiales en le séparant de l'exploitation ;
- A l'exploitant de conserver son indépendance de décision de gestion de son exploitation.

Les détenteurs de parts de GFA/GFV bénéficient d'avantages fiscaux à condition de :

- S'interdire statutairement d'exploiter en faire-valoir direct,
- Louer par bail à long terme de 18 ans ou plus soumis au statut du fermage (ou par bail cessible HCF) à un exploitant soit individuel soit sous forme sociétaire

En cas de transmission :

- Exonération des  $\frac{3}{4}$  dans la limite de 300 000 euros et de  $\frac{1}{2}$  au-delà (Article 793 bis du CGI)

S'agissant de l'IFI :

- Si le détenteur des parts est l'exploitant, il aura une exonération totale (pour lui c'est un bien professionnel).
- Si le détenteur des parts n'est pas l'exploitant, il bénéficie de l'exonération à hauteur de  $\frac{3}{4}$  de la valeur jusqu'à 101 897 euros et de 50 % au-delà.

Le GFA sécurise l'exploitant en place et bien souvent le descendant qui va reprendre<sup>58</sup> (notamment si l'accord unanime des associés pour la cession de part est retenu dans les statuts) mais désavantage les descendants non exploitants (décote sur la valeur des titres représentatifs de foncier due à l'insaisissabilité des parts, la reprise pour exploiter est quasiment impossible...). Les GFA sont considérés comme pertinents s'ils sont gérés comme une entreprise en partageant les informations avec les associés. Il peut cependant arriver que le gérant, usufruitier, ne souhaite pas que les autres associés, nus propriétaires, s'en mêlent. Le recours à un GFA ne doit pas être motivé par la seule exonération partielle de droits de mutation. La constitution d'un GFA doit être mûrement réfléchie car il engage les associés ainsi que leurs descendants sur plusieurs années.

Les GFV peuvent être aussi constitués à l'initiative d'investisseurs attirés par le secteur et qui consentent des baux à long terme pour l'exploitation des immeubles. La rentabilité de l'investissement est en partie constituée de l'exonération partielle de droits de mutation à titre

---

<sup>56</sup> Quand les biens détenus par le GFA sont des vignes, on parle souvent de Groupement Foncier Viticole (GFV)

<sup>57</sup> Exceptions : la SAFER (peut en détenir jusqu'à 30 % du capital pour 5 ans maximum), coopératives agricoles (mais qui ne peuvent pas être dirigeants : la dynamique du GFA dépend du dynamisme de l'exploitant dirigeant) et certaines sociétés faisant appel public à l'épargne, mutuelles et compagnies d'assurance

<sup>58</sup> L'article L 322-23 du CRPM prévoit l'accord unanime des associés pour le retrait, à défaut de clause contraire, mais ce qui bloque bien souvent la possibilité de retrait du GFA des enfants non-repreneurs.

gratuit. L'acquisition de parts de GFV peut ainsi représenter un outil de transmission patrimoniale.

## Annexe 6 : Le Groupement Forestier d'Investissement (GFI)<sup>59</sup>

Les groupements forestiers ont le statut de sociétés civiles particulières qui visent à l'acquisition de forêts ou de terrains à boiser ainsi qu'à leur amélioration, leur conservation et leur équipement.

Le GFI se distingue du GFF (Groupement Foncier Forestier) en présentant l'avantage de faire partie des offres publiques, grâce à l'agrément obtenu par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

Investir en GFI consiste à acquérir des parts de société d'épargne forestière ou de groupements forestiers. Ce type de groupement forestier est accessible au plus grand nombre et plus facilement que dans le cas d'un GFF, car le ticket d'entrée y est nettement moins élevé et le risque moindre grâce à la diversification des placements et à la responsabilité des associés limitée aux apports.

C'est le groupement qui doit respecter l'engagement de trente ans de gestion et de conservation et non pas les sociétaires qui peuvent revendre leurs parts sans cette contrainte.

Les avantages fiscaux accordés par le législateur sont les suivants :

- Sur l'impôt sur le revenu :  
La réduction d'impôt obtenue via la souscription de GFI est de 18 % du prix d'acquisition limité à 2 052 euros par an de réduction d'impôts pour un couple et à 1 026 euros pour un célibataire (soit un plafond de respectivement 11 400 euros et 5 700 euros de souscription). Les crédits et réductions d'impôt au titre des investissements forestiers sont soumis au plafonnement des niches fiscales (exception faite de la réduction d'impôt pour la prévention des incendies de forêts).
- Sur l'IFI :  
Les parts de GFI bénéficient d'une exonération d'IFI à concurrence des  $\frac{3}{4}$  de leur valeur. Lorsque les parts de GFI sont considérées comme des biens professionnels pour leur propriétaire, l'exonération peut être totale.
- Sur les droits de succession :  
Les parts de Groupement Forestier sont exonérées de droits de succession et de donation à hauteur de 75 % à condition de les détenir depuis plus de deux ans et d'être dans le cadre d'un engagement de gestion durable.  
Il est communément admis que les parts de groupement forestiers ouvrent droit à une décote pouvant aller jusqu'à 30 % de leur valeur pour l'IFI et les droits de succession en raison de la présence d'investisseurs au capital sans lien de famille entre eux (abattement pour manque de liquidité).

---

59 Développé ici car cité dans les pistes d'amélioration

## Annexe 7 : Le bail rural à long terme<sup>60</sup>

Le bail rural, encadré par le statut du fermage, est un statut d'ordre public (la liberté contractuelle des deux parties est encadrée afin de réguler la relation entre bailleur et preneur et de répondre à des objectifs de politique publique) :

- La durée du contrat est de 9 ans minimum,
- Le loyer est encadré par les pouvoirs publics,
- Le renouvellement est automatique,
- La reprise du bien par le propriétaire est conditionnée,
- Le régime des baux ruraux favorise la transmission familiale des exploitations en autorisant la cession du bail aux descendants.

Les baux à long terme rencontrent un véritable engouement, notamment grâce aux avantages fiscaux qu'ils procurent aux propriétaires et quand leur durée est portée à au moins 25 ans, à la perspective d'une reprise certaine<sup>61</sup>. Il est conclu par acte notarié pour une durée d'au moins 18 ans et offre l'avantage de visibilité au fermier tout en majorant le prix du fermage pour le bailleur.

La fiscalité est considérée comme un levier essentiel pour rendre le statut du fermage attractif pour les propriétaires. En cas de cession, les propriétaires de terres mises à bail bénéficient d'une minoration des droits de mutation à titre gratuit et d'une exonération de la taxe de publicité foncière.

Le législateur a prévu des dispositions pour atténuer le coût inhérent à une donation ou le cas échéant à une succession, avec comme principal outil l'établissement d'un bail à long terme :

- Les biens donnés à bail à long terme sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit à concurrence des trois quarts de leur valeur (3<sup>o</sup> du 2 de l'article 793 du CGI)
- Toutefois, au-delà d'un montant de 300 000 euros d'assiette par bénéficiaire, ce taux de 75 % est réduit à 50 % (jusqu'à la loi de finances pour 2019, ce seuil était fixé à un montant de 101 897 euros).
- Des dispositions analogues sont retenues quant aux mutations à titre gratuit de parts de GFA dont l'actif est composé exclusivement de biens ruraux donnés à bail rural à long terme.

S'agissant de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), les biens mis à bail à long terme et ceux mis à bail cessible en sont exonérés (Article 976 du CGI) sous conditions<sup>62</sup>. A défaut de ces deux dernières conditions, ces biens sont exonérés à concurrence des  $\frac{3}{4}$  de leur valeur totale des biens loués n'excédant pas 101 897 euros, et pour moitié au-delà de cette limite.

---

60 La fiscalité est considérée comme un levier essentiel pour rendre le statut du fermage attractif pour les propriétaires. Les baux à long terme (18 ans minimum) ont rencontré un véritable succès, certains interlocuteurs considérant qu'il deviendrait le principe, notamment grâce aux avantages fiscaux qu'ils procurent aux propriétaires et pour les baux de 25 ans la perspective d'une reprise certaine

61 Lorsqu'il est conclu pour une durée d'au moins 25 ans, son renouvellement n'est pas automatique si aucune clause supplémentaire ne le prévoit, permettant ainsi au bailleur d'être certain de disposer à nouveau de son bien à l'échéance du contrat.

62 A condition que le preneur utilise le bien dans l'exercice de sa profession principale et qu'il ait un lien avec le bailleur (qu'il soit le conjoint, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité, le concubin notoire, l'un de leurs frères et sœurs, l'un de leurs ascendants ou descendants).

## Annexe 8 : Barème des droits de succession ou donation en ligne directe

Les tarifs des droits de succession ou donation en ligne directe sont les suivants :

| Montant transmis imposable | Taux d'imposition | Calcul des droits sur part taxable |
|----------------------------|-------------------|------------------------------------|
| De 0 € à 8 072 €           | 5%                | $P * 0,05$                         |
| De 8 072 € à 12 109 €      | 10%               | $(P * 0,1) - 404 \text{ €}$        |
| De 12 109 € à 15 932 €     | 15 %              | $(P * 0,15) - 1 009 \text{ €}$     |
| De 15 932 € à 552 324 €    | 20%               | $(P * 0,2) - 1 806 \text{ €}$      |
| De 552 324 € à 902 838 €   | 30%               | $(P * 0,3) - 57 038 \text{ €}$     |
| De 902 838 € à 1 805 677 € | 40%               | $(P * 0,4) - 147 322 \text{ €}$    |
| Au-delà de 1 805 677 €     | 45%               | $(P * 0,45) - 237 606 \text{ €}$   |

Novembre 2021

Les donations en pleine propriété d'entreprises individuelles ou de parts et actions de sociétés réalisées dans le pacte Dutreil bénéficient d'une réduction de droits de 50 % si le donateur a moins de 70 ans et de 30 % si celui-ci a entre 70 et 80 ans (article 790 du CGI).

