

### **Sommaire de la veille juridique et fiscale**

- ◆ Le cabinet CDH Experts présent au colloque de l'AFDR Midi-Pyrénées sur le fonds agricole
- ◆ Jurisprudence : l'évaluation du bien loué au donataire
- ◆ Nouveautés fiscales : la dépréciation du fonds de commerce
- ◆ Loi de Finances rectificative 2015 et loi de Finances 2016

### **Le cabinet CDH Experts présent au colloque de l'AFDR\* Midi-Pyrénées sur le fonds agricole**

Le 4 décembre dernier à Carcassonne, juristes et experts du milieu rural se réunissaient pour aborder la question du fonds agricole. Créé il y a 10 ans (par la Loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006), cet outil permet la valorisation de l'entreprise agricole dans l'esprit du fonds de commerce.

Il favorise ainsi la transmission d'unités économiques et la pérennité de structures, fruit du travail de toute une carrière. Il est constitué du matériel, cheptel, etc... des contrats (lait, livraisons vente directe, etc...) mais également des baux cessibles. Les participants au colloque se sont particulièrement penchés sur ce dernier point. Ce nouveau contrat de bail peine à se développer. Pourtant, les avantages aussi bien pour les bailleurs que pour les fermiers sont nombreux (majoration du loyer, cession via le fonds agricole, avantages fiscaux des baux à long terme).

*\*Association Française de Droit Rural*

### **Jurisprudence : l'évaluation du bien loué au donataire**

Pour estimer la valeur vénale d'un bien, il est indispensable de s'intéresser à sa situation locative. En matière de succession, la valeur d'un immeuble loué attribué à un héritier doit être grevée en tenant compte du bail. La question se pose quand l'attributaire est également le preneur. La jurisprudence sur la question est partagée mais un récent arrêt est venu clarifier la situation.

Sur le plan fiscal, il a été reconnu que la détermination de l'assiette des droits de mutation à titre gratuit doit tenir compte d'un éventuel bail, même si le preneur et l'héritier est la même personne (cass. Com. 23 octobre 1984, n° 83-11-051). En revanche dans le cas de l'attribution préférentielle, la cour de cassation a considéré que le bail s'éteignait par confusion et que le bien devait être évalué comme libre de toute occupation. C'est en ce sens et dans un souci d'équité entre les copartageants qu'a été confirmée cette position. La sœur de l'héritière ayant contesté le prix trop bas d'un terrain vendu à sa sœur, preneuse en place, a obtenu gain de cause auprès de la Haute Juridiction (C. cass 21 octobre 2015, n° 14-24926).

### **Nouveautés fiscales : la dépréciation du fonds de commerce**

Le règlement de l'ANC\* du 23 novembre 2015 vient d'être homologué par un arrêté du 4 décembre dernier, (JO 8 décembre). Il rend obligatoire les tests de dépréciation pour tous les fonds de commerce dont la durée de vie est non limitée (article 214-15 du Plan Comptable Général).

Ces derniers seront amortis le cas échéant pour tous les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2016. Les amortissements ne seraient cependant pas déductibles fiscalement. Des précisions quant aux conséquences de cette nouvelle réglementation sont attendues.

*\*Autorité des Normes Comptables*

### **Loi de Finances Rectificative 2015 et Loi de Finances 2016**

En préalable la loi de finances rectificative pour 2015 met fin au régime du forfait agricole. Un « micro-BA » le remplace avec un abattement pour charges de 87% et un seuil de chiffre d'affaires de 82 200 €.

Différentes mesures de la loi de Finances 2016 touchent les thématiques de l'Expert Foncier et Agricole. Elles sont applicables à partir des revenus 2016 déclarés en 2017 (article 33 LFR 2015).

L'exonération de cotisation foncière des entreprises (CFE) et de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est étendue sans limite de durée à toutes les installations de méthanisation agricoles (articles 61 et 63 LFR 2015).

S'agissant des revenus fonciers, 3 mesures ont été adoptées. Elles concernent l'imputation des déficits des monuments historiques, le régime dérogatoire applicable aux immeubles historiques et la fin du dispositif « ancien Malraux » (articles 6, 118 et 119 LF 2016).

---

## **CDH Experts**

*Estimations Foncières, Agricoles et Immobilières*

### **AGEN**

6, Bd. Scaliger  
05.53.87.77.42

### **AUCH**

18, Av. de la Marne  
05.62.61.83.12

cabinet.cdh.experts@free.fr

---