

La conversion du bail Rural en Bail Rural à Long Terme

*Un Bail Rural est normalement conclu pour une durée de 9 années.
Les parties peuvent également convenir de la conclusion d'un Bail Rural à Long Terme
d'une durée d'au moins 18 années.*

Dans ce cas, et en contrepartie de la stabilité donnée par le bailleur à l'exploitant agricole :
- le loyer est majoré en fonction des barèmes départementaux
- la transmission du bien loué, par donation ou par décès, bénéficie d'un avantage fiscal.



Loyer des biens loués par Bail Rural à Long Terme

Ainsi, pour les fermages applicables dans le département de la Somme, l'arrêté préfectoral du 4 octobre 2017 distingue plusieurs régions (Plateau Picard & Ponthieu / Santerre / Vermandois et Vimeu / Marquenterre et Bas champs)

A l'intérieur de chaque région, l'arrêté définit une fourchette de fermages en fonction :

- de la qualité des terres (bonnes / moyennes / médiocres),
- et de la durée du bail.

Pour le plateau Picard par exemple, le fermage s'établit,

- pour 9 ans : entre 122,87 €/ha (minima terres médiocres) et 202,03 €/ha (maxima bonnes terres), soit entre 4,4 et 7,2 Quintaux de blé/ha
- pour 18 ans : entre 161,08 €/ha et 281,21 €/ha, soit entre 5,7 et 10 Quintaux de blé/ha

La régularisation d'un bail à long terme de 18 ans justifie (suivant le barème Préfectoral) une augmentation de fermage en moyenne de 33,97 % par rapport à celui d'un bail de 9 ans.

Barème des fermages - Plateau Picard Arrêté du 4 octobre 2017

Valeur exprimée en monnaie

Qualité des terres	Bail de 9 ans		
	Minima	Maxima	Moyenne
Bonnes	170,64	202,03	186,34
Moyennes	136,52	170,64	153,58
Médiocres	122,87	136,52	129,70

Bail de 18 ans		
Minima	Maxima	Moyenne
229,33	281,21	255,27
180,21	229,33	204,77
161,08	180,21	170,65

Valeur exprimée en quintaux de blé à l'hectare
(28.10 €/Ql)

Qualité des terres	Bail de 9 ans		
	Minima	Maxima	Moyenne
Bonnes	6,10	7,20	6,60
Moyennes	4,90	6,10	5,50
Médiocres	4,40	4,90	4,60

Bail de 18 ans		
Minima	Maxima	Moyenne
8,20	10,00	9,10
6,40	8,20	7,30
5,70	6,40	6,10

Écart moyen

Ecart Bail 18 ans / 9 ans		
Minima	Maxima	Moyenne
34,39%	39,19%	37,00%
32,00%	34,39%	33,33%
31,10%	32,00%	31,57%

Moyenne générale

33,97%



FISCALITE des TRANSMISSIONS de bien loués par Bail Rural à Long Terme

Sur la plan fiscal et en cas de transmission de biens loués par Bail Rural à Long terme, la valeur des biens est minorée :

A concurrence de 101 897 euros (par héritier ou donataire) à hauteur de 75 %, et pour le surplus à concurrence de 50 %

Ainsi, en supposant une donation de terres agricoles louées par Bail Rural à Long Terme, d'une valeur globale de 200 000 €, à un donataire, cette donation sera fiscalisée de la manière suivante :

Pour la partie inférieure	
à 101 897 €uro, de	25 474,25 €
[101 897 € - 75 %]	
Pour la partie au-delà	
de 101.897 €uro de	49 051,50 €
[(200 000 - 101 897) - 50 %]	
Soit ensemble	74 525,75 €

Cette donation ne donnera pas lieu au paiement de droit dans la mesure où elle est inférieure à l'abattement de 100 000 €
En l'absence de cette exonération, les droits auraient été de 18 194,30 € calculés sur la partie excédant les 100 000 € d'abattement.

Pour bénéficier de l'exonération, plusieurs conditions doivent, toutefois, être réunies :

- Le bien transmis doit être un bien rural,
- Le bail doit être répondre aux conditions prévues aux articles L 416-1 du Code rural,
- Le bail doit être en cours au moment de la mutation et être antérieur de 2 ans en cas de donation au preneur,
- Enfin les biens transmis doivent rester la propriété du donataire ou de l'héritier pendant au moins 5 ans à compter de la mutation.

Dispositions particulières à la conversion du bail rural en bail rural à long terme

En vue de favoriser la conclusion d'un bail à long terme, l'article L 416-2 du Code Rural, autorise, à tout moment, le bailleur et le locataire à convertir un bail de 9 ans en bail à long terme d'au moins 18 ans.

L'avantage fiscal est néanmoins conditionné au fait que le bail soit converti pour une durée de 18 années à prendre à compter de la conversion.

Si le preneur refuse d'accepter cette conversion, alors même que le bailleur ne demande aucune modification du fermage. La conversion ne pourra pas être imposée, mais le preneur sera privé :

- de la possibilité de céder son bail dans les conditions prévues à l'article L 411-35 du Code Rural,
- et du droit au renouvellement prévu à l'article L 411-46 du Code Rural.

Sur le plan conventionnel, la conversion d'un bail rural "ordinaire" en bail rural à long terme ouvre aussi la possibilité d'introduire des clauses particulières.

Ainsi, sous réserve de l'accord des parties, il pourra être convenu :

- que les descendants du preneur ne pourront pas se prévaloir du droit de céder le bail au-delà de la volonté du bailleur dans les conditions prévues à l'article L 411-35 du Code Rural.
- que les ayants droit à la succession du preneur auront un droit à la poursuite du bail limité au bail en cours ou à un renouvellement.