

# LA TAXATION ET LA RENTABILITÉ DES TERRES AGRICOLES EN EUROPE

## Synthèse de la séance

*Le prix des terres agricoles, leur rentabilité et les résultats des exploitations qui les exploitent sont sous l'influence de la régulation du fermage et de la fiscalité propre à chaque pays.*

- **Le manque d'harmonisation européenne d'une fiscalité décisive pour l'aménagement du territoire, la souveraineté alimentaire et l'environnement (G Sainteny)**

Dans le cadre de l'UE, l'agriculture fait l'objet d'une politique commune ancienne, bien établie, très connue et bénéficiant du budget le plus important. Elle est également concernée par la politique du marché intérieur. En outre, diverses directives de l'UE relatives à l'environnement s'appliquent aux terres agricoles. C'est notamment le cas en matière de biodiversité, en matière d'évaluation environnementale, en matière d'eau. Bien que l'agriculture européenne soit soumise à ce triple processus d'harmonisation, les règles de taxation des terres agricoles sont assez différentes d'un État à l'autre. Et on ne constate guère de processus de rapprochement fiscal.

Pourtant, la taxation des terres agricoles influe sur plusieurs aspects des politiques agricoles et environnementales : la rentabilité de l'agriculture, le type d'agriculture, le changement de destination des terres agricoles, notamment par l'artificialisation, jugée trop rapide par l'UE, par de nombreux États membres ainsi que par la profession agricole. Une taxation trop élevée diminue la rentabilité de l'agriculture et le rendement des terres agricoles et facilite l'urbanisation des terres.

Toutefois, en Europe, on constate globalement, une volonté d'alléger la charge fiscale globale pesant sur le foncier agricole (régimes spécifiques), notamment des taxes non liées aux revenus (droits de mutation réduits, suppression de l'Impôt sur le capital), susceptibles d'être pénalisantes étant donné son faible revenu brut. Ce qui est cohérent avec la volonté historique de favoriser la production de denrées agricoles par le soutien de la continuité de l'activité agricole lors d'une transmission, par la baisse des charges afin d'améliorer la viabilité des exploitations, et soutenir le revenu des agriculteurs.

- **France, Belgique, Allemagne : des systèmes différents mais pas forcément plus simples, face à des problèmes analogues ou en passe de le devenir**

### La France (G Sainteny)

Dans ce tableau d'ensemble, la France apparaît dans une situation atypique.

En effet, les loyers de fermage, régulés, y sont très faibles (150 euros/hectare en moyenne, la moitié de ce qu'ils sont dans les pays voisins) et le prix des terres parmi les plus bas (6000 euros en moyenne pour un hectare libre). Mais, malgré leur revenu brut bas, d'une part, les terres agricoles semblent nettement plus taxées en France que dans les autres pays européens. Et, d'autre part, leur taxation paraît s'accroître alors qu'elle diminue dans les pays

européens. La rentabilité des terres agricoles après impôts est donc négative. Cette situation est en large partie due à l'Etat puisque c'est lui qui fixe des loyers de fermage réglementés bas et qui, en même temps, taxe de façon trop élevée les terres agricoles par rapport à ce revenu administré

### **La Belgique (Ph Casier)**

Presque la moitié de la surface de la Belgique est utilisée par l'agriculture dont 2/3 sous le régime du bail à ferme soumis à de strictes contraintes contractuelles et de prix maximal de fermages mais néanmoins à des niveaux plus du double des loyers français. .

La matière agricole est régionalisée. En Flandres, il y a de fortes tensions pour l'accès aux terres agricoles dans un contexte très vite politisé. Le prix des terres très élevé en Flandres (66 000€/ha) (moins Wallonie : 37 000 €/ha) n'est pas soumis à régulation. La fiscalité pour les bailleurs est beaucoup plus basse qu'en France. Le prix moyen des loyers de fermage se situe à 307 euros/h en Belgique et à 410 €/ha en Flandres. La rentabilité brute du capital est seulement légèrement positive. Mais la fiscalité moins élevée qu'en France conduit à une rentabilité après impôts faiblement positive alors qu'elle est négative en France. La valeur de production et les investissements par entreprise sont aussi supérieurs à la moyenne.

### **L'Allemagne**

Le marché des terres est libre. Le prix moyen est de 32 000 €/ha. Le prix des loyers de fermage est de 357 €/ha, chiffre plus de deux fois supérieur à la France. Le retour sur investissement s'établit de 1 à 3% selon les cas. La taxation des terres agricoles est nettement plus basse qu'en France. Le système semble suffisamment régulé pour éviter des concentrations

Des variantes entre Landers existent et sont notamment imputables à l'histoire de l'Allemagne de l'Est.

#### **▪ Discussion**

Un « paradoxe français » ayant été mis en évidence par G Sainteny, les thèmes du fermage, de la fiscalité et du prix des terres (sous l'angle de la spéculation) ont été débattus :

#### **Les loyers des fermages français doivent-ils être rehaussés ?**

On peut avoir des loyers de fermage plus élevés et réglementés comme en Belgique.

-Certes le bas niveau des loyers de fermage en France est un avantage compétitif pour l'agriculture française. (Mais elle est de moins en moins compétitive en raison de l'accroissement d'autres charges). Mais est-il normal que les loyers de fermage ne cessent de régresser en euros constants ? Les faibles niveaux de loyers de fermage sont défavorables aux agriculteurs retraités, 3 fois plus nombreux que les exploitants

-Enfin, la moindre rémunération de la terre conduit à ce qu'une part plus importante des dépenses des exploitations incitent aux importations (machinisme agricole, intrants, etc.)

#### **Comment modérer la taxation des terres agricoles françaises ?**

En France, ce qui est anormal c'est le cumul de loyers de fermage très faibles avec une taxation des terres agricoles et des revenus de fermage très élevée et en hausse. On ne retrouve cette combinaison dans aucun autre pays.

Si l'on veut retrouver une rentabilité ne serait ce que légèrement positive, il existe trois moyens : augmenter le loyer de fermage, diminuer la taxation des terres agricoles ou un mélange des deux. Le contexte n'est pas très favorable pour augmenter les loyers de fermage. Une baisse de la taxation des terres agricoles serait plus habile politiquement car elle serait à

la fois favorable aux exploitants, aux agriculteurs retraités (qui touche des fermages), à l'environnement, au stockage de carbone, à l'installation des jeunes agriculteurs, etc. et pourrait être perçu favorablement par l'opinion.

### **Entre désintérêt des propriétaires et risque de spéculation**

Comment attirer les capitaux privés pour le portage du foncier (que ce soit en GFA, GFI, etc.) dans ces conditions ? Comment éviter une spéculation défavorable au maintien d'un modèle agricole familial ou a minima du maintien du centre de décision proche de l'exploitation ?

Des exemples de cumul de prix avec des pas de porte, de sous location « sauvages », interpellent le rôle des SAFER et le contrôle des structures. Plusieurs rapports et études sont disponibles et proposent des évolutions du système actuel. Ils pointent notamment la dégradation du rendement des terres agricoles et l'effet de ciseau constituée par une baisse du revenu brut coupée à une hausse de la taxation et plaident pour restaurer une rentabilité positive ne serait ce que légèrement des terres agricoles.

#### ▪ **Peut-on faire l'économie d'une vision de planification agricole territoriale ?**

Si des leviers nationaux majeurs comme la fiscalité peuvent être mis à contribution, les documents d'urbanisme sont stratégiques pour l'avenir de l'agriculture ainsi que les documents de planification au mains des Collectivités françaises (SRADDET, SCOT..). Il est donc nécessaire de s'interroger aussi sur la prise en compte des activités agricoles (dans un sens élargi « agricoles et rurales ») dans les documents d'urbanisme.

La mise en place progressive du ZAN va mettre fin au modèle économique en vigueur, jusqu'ici. Il consistait, pour les propriétaires, à urbaniser, de temps en temps, un terrain, pour pouvoir, grâce à la plus-value réalisée, compenser leurs pertes annuelles sur le non-bâti et conserver les autres terres agricoles en rentabilité négative. Puisqu'il sera de moins en moins possible d'artificialiser, il n'existe guère d'autre alternative que de mettre en place des conditions qui permettront une rentabilité après impôts légèrement positive des terres agricoles et du portage foncier ?