



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Rapprochement parcellaire - Cohésion des territoires - Économie

Question écrite n° 204

Texte de la question

M. Grégory Besson-Moreau attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la nécessaire simplification du rapprochement parcellaire en collaboration avec le ministère de la cohésion des territoires. L'exploitation de parcelles éloignées du siège de l'exploitation peut être héritée de l'histoire de l'entreprise ou constituer la seule possibilité donnée à l'exploitant, à un moment donné, de développer son exploitation. Mais cette situation n'est pas optimale, ni sur le plan de la performance économique ni sur le plan de la performance environnementale. Lorsque l'exploitant a l'opportunité d'acquérir une parcelle plus proche, il peut soit vendre la parcelle éloignée pour financer l'acquisition de la parcelle plus proche soit procéder à un échange si le propriétaire de la parcelle à acquérir est lui-même intéressé par l'opération. La première solution, la plus fréquente, se heurte à de lourdes conséquences fiscales : imposition de la plus-value sur la cession de la première parcelle et perception de droits d'enregistrement (5,09 %) sur l'acquisition de la seconde. La solution de l'échange se heurte au paradoxe de la réglementation en vigueur qui permet de considérer l'échange comme une opération intercalaire, sur le plan fiscal, à la condition que les parcelles échangées soient situées dans le périmètre restreint fixé à l'article L. 124-3 du code rural et de la pêche maritime (canton et communes limitrophes). Dans le cas contraire, c'est la fiscalité de la double vente qui s'applique. Ces incidences fiscales lourdes font obstacle à la réalisation de ces opérations. Il interroge le Gouvernement sur les évolutions possibles. En effet, il serait possible pour faciliter le rapprochement parcellaire qui est indispensable en zone rurale de reporter l'imposition de la plus-value immobilière résultant de la cession d'un bien rural en cas de remploi du prix de vente dans l'acquisition d'un autre bien de même nature (article 150 U du CGI) mais aussi d'étendre le régime fiscal des opérations intercalaires aux échanges d'immeubles ruraux situés en dehors du périmètre fixé à l'article L. 124-3 du CRPM.

Texte de la réponse

En application du I de l'article 150 U du code général des impôts (CGI), les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter du même code, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu. Le 5° du II du même article précise toutefois que ces dispositions ne s'appliquent pas aux immeubles qui sont échangés dans le cadre d'opérations de remembrement et assimilées. Elles sont considérées comme des opérations intercalaires et en cas de vente du bien reçu à cette occasion, la plus-value est calculée à partir de la date et du prix d'acquisition du bien originel. La plus-value d'échange bénéficie donc de facto d'une forme de sursis d'imposition. Pour être considérés comme des opérations intercalaires à ce titre, les échanges d'immeubles ruraux doivent être réalisés dans le cadre des articles L. 124-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, c'est-à-dire porter sur des biens situés soit dans un périmètre d'aménagement foncier, soit, en l'absence d'un tel périmètre, conformément aux dispositions de l'article L. 124-3 du même code, dans le même canton ou dans un canton et dans une commune limitrophe de celui-ci. En dehors de ces limites, l'un des immeubles échangés doit être contigu aux propriétés de celui des échangistes qui le recevra. Ainsi, le champ des dispositions du 5° du II de l'article 150 U du CGI est aligné sur celui, relativement large, des

dispositions du code rural et de la pêche maritime mentionnées ci-dessus. Dès lors et en cohérence, l'extension de l'exonération des plus-values immobilières à des échanges non conformes aux limites géographiques posées par le code rural et de la pêche maritime ne peut être envisagée. Par ailleurs, la création d'un mécanisme de report d'imposition de la plus-value immobilière réalisée à la suite de la cession d'un bien rural, sous condition de remploi par le cédant du prix de cession à l'acquisition d'un bien de même nature, aboutirait à appliquer un tel mécanisme de report à des ventes classiques entre de multiples cessionnaires et acquéreurs, gérant leur patrimoine, à des instants successifs et non simultanés. De telles opérations ne sont pas comparables aux opérations de remembrements ruraux qui, ne constituant que des échanges entre parcelles éventuellement compensés par des soultes, conduisent à traiter ces multiples cessions en une opération unique au surplus encadrée par la puissance publique. De plus, le régime d'imposition des plus-values immobilières s'applique, en principe, sans égard pour la situation personnelle du cédant ou des raisons ayant motivé la cession ou encore de l'affectation donnée par le contribuable aux disponibilités dégagées par la cession d'un bien immobilier. Cette exigence répond au principe constitutionnel d'égalité des citoyens devant l'impôt. A ce titre, la situation des personnes qui cèdent un bien rural n'est pas, au regard de l'impôt sur le revenu, différente de celle des autres contribuables, quand bien même la décision de céder un tel bien serait motivée par l'acquisition d'un autre bien rural. Par suite, il ne peut être envisagé de différer l'imposition des plus-values de cession de biens ruraux au seul motif de l'intention de l'acquéreur de procéder au remploi du prix de cession à l'acquisition d'un bien de même nature.

Données clés

Auteur : [M. Grégory Besson-Moreau](#)

Circonscription : Aube (1^{re} circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 204

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 16 octobre 2017

Question publiée au JO le : [25 juillet 2017](#), page 3913

Réponse publiée au JO le : [21 novembre 2017](#), page 5739