



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Définition d'immeuble rural dans les opérations d'échange

Question écrite n° 33272

Texte de la question

M. Jean-Bernard Sempastous attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de l'alimentation sur une difficulté liée aux contours de la définition d'immeuble rural dans les opérations d'échange exonérées du droit de préemption de la Safer. L'opération d'échange constitue une aliénation à titre onéreux qui est ainsi soumise au droit de préemption de la Safer, sauf si elle est réalisée en application de l'article L. 124-1 du code rural et de la pêche maritime (code rural et de la pêche maritime, art. L. 143-4, 1°). Les opérations visées à cet article, et qui sont ainsi exonérées du droit de préemption de la Safer, sont celles qui sont assimilées à des échanges réalisés par voie d'aménagement foncier agricole et forestier, lesquels se définissent par un critère géographique : les immeubles ruraux doivent être situés dans le même canton, voire une commune limitrophe de celui-ci. L'échange est également restructurant au sens du texte si l'un des immeubles échangés est contigu à un immeuble appartenant déjà à l'un des coéchangistes qui le recevra dans son lot (par renvoi au code précité, art. L. 124-3). Au-delà de ce critère géographique, l'échange doit porter sur des « immeubles ruraux », qui ne sont pas définis par le texte. Il conviendrait de préciser ce que recouvre cette catégorie d'immeubles. Ne sont disponibles que des réponses ministérielles anciennes et rendues en matière fiscale. Celles-ci ont précisé que la qualification « d'immeubles ruraux » s'applique aux immeubles affectés à l'exploitation agricole ou à la production forestière (réponse ministérielle n° 18490, 23 mai 1975, JO AN, p. 3128 : « Est rural l'immeuble principalement affecté à la production de récoltes agricoles, de fruits naturels ou artificiels »). Cette destination est appréciée au jour de l'échange sans égard pour la destination future desdits immeubles (réponse ministérielle n° 12439 : JO AN Q, 16 déc. 1961, p. 5723). Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser quelle interprétation retenir aujourd'hui en matière civile, s'agissant de l'exemption opposable à la Safer. La loi d'avenir agricole du 13 octobre 2014 a en effet réformé le champ d'application du droit de préemption de la Safer, lui permettant désormais d'intervenir sur les « biens immobiliers à usage agricole » et les « terrains nus à vocation agricole ». Puisque la vocation agricole est aujourd'hui définie au regard de la seule situation des parcelles dans le document d'urbanisme (« sont considérés comme à vocation agricole les terrains situés soit dans une zone agricole protégée créée en application de l'article L. 112-2 du présent code, soit à l'intérieur d'un périmètre délimité en application de l'article L. 113-16 du code de l'urbanisme, soit dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme. En l'absence d'un document d'urbanisme, sont également regardés comme terrains à vocation agricole les terrains situés dans les secteurs ou parties non encore urbanisés des communes, à l'exclusion des bois et forêts » : code rural et de la pêche maritime, art. L. 143-1, al. 1), ne faut-il pas considérer comme « immeuble rural » toute parcelle située dans l'une de ces zones, sans égard pour l'utilisation agricole ou forestière qui en est faite ? Il lui demande également à quel moment il convient de se placer pour apprécier la nature rurale des immeubles échangés : au jour de l'échange ou *a posteriori*, en considération de l'affectation qu'entend donner chaque coéchangiste au lot qu'il recevra. Il souhaite connaître sa position sur ce sujet.

Texte de la réponse

Le 1° de l'article L. 143-4 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) énonce que les échanges réalisés en application de l'article L. 124-1 du même code échappent au droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER). Cet article L. 124-1 concerne spécifiquement les échanges amiables d'immeubles ruraux. Pour ces opérations d'échanges amiables, deux conditions de fond tenant d'une part, à la nature des biens échangés et d'autre part, à leur situation géographique doivent être réunies. S'agissant de la situation géographique des biens, deux catégories d'opérations d'échange sont visées : celles qui s'inscrivent dans un périmètre d'aménagement foncier et celles qui en l'absence de périmètre d'aménagement portent sur des immeubles ruraux situés soit dans le même canton, soit 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. Quant à la nature des biens échangés, ceux-ci doivent être des « immeubles ruraux ». Or la notion d'immeuble rural n'est pas expressément précisée par le CRPM. Pour autant, l'interprétation découlant des textes permet d'en définir les contours. Aux termes de l'article L. 124-1, les échanges amiables d'immeubles ruraux sont assimilés aux échanges réalisés par voie d'aménagement foncier agricole et forestier. De ce fait, ils participent aux opérations d'aménagement foncier. Il convient de rappeler qu'à l'origine, l'aménagement foncier a eu principalement un objet agricole. Il s'agissait de faciliter la mise en œuvre de l'activité agricole ou forestière. Progressivement, l'aménagement foncier est devenu plus rural avec en conséquence un but plus général. Il organise désormais l'ensemble des opérations d'amélioration de l'exploitation des fonds dans un souci d'aménagement du territoire. Son objectif a été ré-exprimé par la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux et codifié à l'article L. 121-1. Il s'agit toujours d'améliorer la mise en valeur des conditions d'exploitation de propriétés rurales agricoles et forestières mais en prenant en considération la protection de l'environnement et des paysages et la mise en valeur du patrimoine rural. Eu égard à ces objectifs dans le cadre duquel s'inscrivent les échanges amiables, l'usage agricole ou forestier du bien est primordial pour la réalisation de ces opérations. Il s'ensuit que la proposition consistant à considérer dans le cadre de ces opérations d'échange, comme « immeuble rural », toute parcelle à vocation agricole telle que définie à l'article L. 143-1 du CRPM s'agissant du champ d'intervention en droit de préemption de la SAFER, s'accorderait difficilement avec les objectifs évoqués ci-avant. Par ailleurs, ladite proposition emporte d'autres écueils qu'il convient de relever. En effet, l'article L. 143-1 du CRPM donne la possibilité aux SAFER d'exercer leur droit de préemption sur un bien à usage agricole ou à vocation agricole. Pour autant, eu égard aux missions qui lui sont confiées, l'intervention de la SAFER en l'occurrence sur un immeuble à vocation agricole doit nécessairement conduire à lui rendre un usage agricole. Or la réglementation ne subordonne pas la réalisation des opérations d'échange amiables à la réhabilitation de l'usage agricole ou forestière des biens échangés. Aussi telle que proposée dans la question posée, l'extension du champ des biens susceptibles de faire l'objet d'un échange souhaité par le député ne permettrait pas de garantir l'utilisation ou l'affectation agricole des biens échangés. Or l'objectif majeur de ces opérations rappelé ci-avant est d'améliorer les conditions d'exploitation des propriétés agricoles ou forestières. En outre, les opérations d'échanges amiables bénéficient d'un avantage fiscal aux termes de l'article 708 du code général des impôts et d'un avantage financier tenant à une prise en charge par le département des frais inhérents à l'opération pouvant avoisiner 80 % des frais de notaire et de ceux du géomètre. L'octroi de ces avantages est subordonné aux deux conditions de fond précitées. Pour les échanges amiables, l'administration fiscale considère, à juste titre, que le régime de faveur s'applique uniquement aux opérations portant sur des immeubles principalement affectés à la production agricole au jour du transfert de propriété. Cette lecture qui s'attache à la destination principale du bien échangé se justifie non seulement au regard du but poursuivi par les opérations d'échange amiables mais également au regard de l'avantage fiscal tenant à l'exonération de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement qui y est attaché. En définitive, eu égard aux éléments relevés ci-dessus, l'analyse de la définition de l'immeuble rural formulée par le ministère de l'agriculture et de l'alimentation rejoint celle de l'administration fiscale. Aussi, pour les opérations d'échange amiables faisant l'objet d'une exemption du droit de préemption de la SAFER, le caractère rural de l'immeuble s'entend de l'immeuble principalement affecté à la production agricole au jour du transfert de propriété.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Bernard Sempastous](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33272

Rubrique : Agriculture

Ministère interrogé : [Agriculture et alimentation](#)

Ministère attributaire : [Agriculture et alimentation](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [27 octobre 2020](#), page 7372

Réponse publiée au JO le : [5 janvier 2021](#), page 64