ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Mutations de jouissance

Question écrite n° 5724

Texte de la question

M Aloyse Warhouver expose a M le ministre d'Etat, ministre de l'economie, des finances et du budget, que l'article 395 bis de l'annexe III du code general des impots prevoit, pour les baux ruraux, le paiement d'avance du droit de bail au debut de chaque periode triennale. Cette regle s'applique egalement dans le cas d'une convention de mise a disposition des terres en propriete d'un associe du GAEC Lorsque l'associe du GAEC fait valoir ses droits a la retraite, la resiliation de cette convention est obligatoire. Dans l'hypothese ou cette resiliation intervient lors d'une periode triennale en cours, l'associe peut-il obtenir de la part de l'administration la restitution du montant du droit de bail afferent a la periode comprise entre la date de resiliation et l'expiration de la periode triennale ? Par analogie a l'exception faite en matiere d'indemnite viagere de depart, ne serait-il pas possible a l'administration d'eviter la double taxation des droits de bail, lorsqu'un contrat de mise a disposition des terres au profit du GAEC est remplace par un contrat de bail au profit d'un fils, ceci aux fins de satisfaire aux exigences a la fois des statuts du groupement et de la legislation en vigueur en matiere de retraite des non-salaries ?

Texte de la réponse

Reponse. - Les baux d'immeubles ruraux doivent, en application des dispositions de l'article 635-2-9o du code general des impots, etre soumis a la formalite de l'enregistrement dans le mois de leur date. Le droit de bail est du sur le prix cumule de toutes les annees de location. Le fractionnement en autant de paiements qu'il y a de periodes triennales dans la duree du bail, prevu a l'article 395 bis de l'annexe III au code precite, constitue une simple facilite de paiement. Par suite, le droit continue a etre du, en principe sur toute la duree du contrat primitif, alors meme que les parties sont convenues de mettre fin au bail avant le terme fixe. Par mesure d'equite, l'administration s'abstient de reclamer l'impot afferent aux periodes qui ne sont pas commencees et exige seulement le paiement du droit du au titre de la periode en cours. Si le bail cesse en cours de periode et que l'acte de resiliation a ete enregistre avant le debut de la periode en cause, la perception est limitee a la duree effective de la location. Dans le cas contraire, le droit est du pour toute la periode triennale. Ce principe ne comporte qu'une exception. En effet, ainsi que le rappelle l'honorable parlementaire, la restitution partielle des droits est admise lorsqu'un bail portant sur des biens ruraux est resilie en cours de periode de trois ans par le preneur afin d'obtenir l'indemnite viagere de depart. Cette mesure est justifiee par les conditions requises pour beneficier de cette aide destinee a favoriser la cessation d'activite des agriculteurs ages et l'installation de jeunes exploitants. Son extension a tous les agriculteurs prenant leur retraite sans beneficier de l'indemnite viagere de depart n'est pas envisagee. Elle priverait de sa portee l'article 1961 du code general des impots qui prevoit que les droits d'enregistrement ne sont pas sujets a restitution des l'instant qu'ils ont ete regulierement percus sur des actes ou contrats ulterieurement resolus. Cela etant, la limitation deja citee de l'exigibilite du droit de bail a la duree effective de la location des lors que les parties conviennent, par convention ecrite et enregistree avant le debut de la periode, d'une resiliation ayant effet au cours de cette derniere, repond aux preoccupations exprimees par l'honorable parlementaire.

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/9/questions/QANR5L9QE5724

Données clés

Auteur : M. Warhouver Aloyse
Circonscription : - Non-Inscrit
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 5724
Rubrique : Enregistrement et timbre
Ministère interrogé : économie, finances et budget
Ministère attributaire : économie, finances et budget

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 28 novembre 1988, page 3382