

### Les Biens Ruraux en propriété

---

Pour un exploitant propriétaire qui devient associé d'une société, deux possibilités juridiques concernant le foncier :

- la convention de mise à disposition de biens en propriété : définir la durée, l'indemnité versée chaque année par la société au propriétaire (rémunération de mise à disposition), définir les modalités d'évaluation des améliorations apportées au bien,...
- le bail rural.

Pour la société : la rémunération du foncier constitue une charge déductible du bénéfice agricole ; cela diminue donc l'assiette de calcul des cotisations sociales des associés.

Pour l'associé propriétaire : la rémunération est soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers après déduction des charges d'entretien et des intérêts d'emprunts. Toutefois il ne faut pas oublier l'application sur les revenus fonciers de la CSG RDS de 8,7% et du prélèvement social de 2,3 % (dont contribution additionnelle de 0,3%), sur les revenus du patrimoine, soit 11% au total.

### Les Biens Ruraux en location

---

Le statut du fermage interdit les cessions de baux et la sous-location. Ce principe n'interdit toutefois pas un fermier d'exploiter des terres au travers d'une société agricole qu'il crée ultérieurement à la souscription du bail ou qu'il rejoint lors de la souscription d'un bail.

Il y a alors deux possibilités.

#### L'apport du droit au bail à la société

L'associé titulaire du bail apporte son bail à la société qui en devient titulaire à sa place, la société paiera directement au propriétaire le fermage.

#### Attention :

- cela nécessite l'accord écrit du bailleur,
- si l'associé apporteur initial démissionne de la société, il ne peut reprendre automatiquement le bien à son nom,
- lorsque la société est dissoute le bail ne peut être attribué à aucun des associés. Un nouveau bail pourra être librement discuté entre le propriétaire et l'exploitant qui souhaite poursuivre l'exploitation du bien.

Ce choix là ne sera envisagé qu'après en avoir mûrement pesé les conséquences.

#### La mise à disposition du bail au profit de la société

L'associé locataire continuera à payer personnellement le fermage. La société lui remboursera l'intégralité des fermages. Deux conditions doivent être respectées :

- mise à disposition au profit d'une société à objet principalement agricole dont le capital est détenu majoritairement par des personnes physiques (assouplissement possible pour les baux postérieurs à janvier 2006).
- le titulaire du bail doit continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué. Pour les baux antérieurs à février 2005, tous les associés doivent être exploitants.

Le preneur doit informer le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard dans les deux mois suivants la mise à disposition .

En cas d'arrêt d'activité du titulaire du bail ou de sa participation aux travaux, la société ne peut prétendre à la cession automatique du bail à son profit, cela ne se fera qu'en cas d'accord du bailleur. La cession du bail au conjoint, partenaire Pacsé, ou descendant du preneur, reste possible avec accord du bailleur.

#### Attention :

- le bail rural nécessite une grande rigueur dans les autorisations d'exploiter,
- seules les activités juridiquement agricoles sont compatibles avec le bail rural.