



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

5 E-3-01

N° 39 du 23 FEVRIER 2001

5 FP. / 28 - E 3223

INSTRUCTION DU 12 FEVRIER 2001

BENEFICES AGRICOLES. DETERMINATION DE LA BASE IMPOSABLE. GAINS DIVERS.
INDEMNITES D'EXPROPRIATION ET ASSIMILEES.

(C.G.I., art. 39 duodecies et s. et 72)

NOR : ECO F 0120028 J

[Bureau C2]

L'expropriation est une opération administrative par laquelle le propriétaire d'un immeuble ou d'un fonds de commerce est obligé d'abandonner à la puissance publique la propriété de son bien moyennant indemnité, lorsque l'utilité publique l'exige.

Les indemnités versées comprennent généralement, en sus d'une indemnité principale représentant le prix du bien exproprié (terres, bâtiments...), une ou plusieurs indemnités accessoires de caractères divers destinées à couvrir les autres dommages subis par l'exploitant du fait de l'expropriation et dont certaines ne sont allouées qu'aux fermiers ou au seul bailleur.

Le régime fiscal de ces indemnités varie suivant qu'elles sont versées en contrepartie de la valeur d'un élément de l'actif immobilisé ou qu'elles sont destinées à compenser une charge ou un manque à gagner (voir DB 4 A 242, n° s 18 à 33, édition à jour au 1^{er} septembre 1993).

Des hésitations s'étant produites, notamment à l'occasion de la réalisation de grands ouvrages publics, la présente instruction a pour objet de rappeler ou de préciser, sous la forme d'un tableau, le régime fiscal applicable aux différentes indemnités susceptibles d'être versées en cas d'expropriation. Il n'y a pas lieu de distinguer, pour l'application de ces solutions, selon que le transfert de propriété ou le montant de l'indemnité est fixé judiciairement ou résulte d'un accord amiable constaté dans un acte de cession, dans un traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation ou dans un jugement de donné acte. Il en est ainsi même lorsque la cession amiable est antérieure à la déclaration d'utilité publique dès lors que le bien cédé est inclus dans l'expropriation par une ordonnance de donné acte.

La dénomination des indemnités n'a qu'une valeur indicative. Il appartient aux services de s'assurer de la réalité de l'objet de chacune d'elles.

Le Directeur de la Législation fiscale
H. LE FLOC'H LOUBOUTIN

141

- 7 -

23 février 2001

1 507039 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

I.S.S.N. 0982 801 X

DGI - Bureau L 3, 64-70, allée de Bercy - 75574 PARIS CEDEX 12

Directeur de publication : François VILLEROY de GALHAU

Responsable de rédaction : Michel BERNE

Impression : Maulde et Renou

Abonnement : 890 FFTC

Prix au N° : 20,00 FFTC

146, rue de la Liberté - 59601 Maubeuge

	Propriétaire-exploitant		Exploitant-fermier		Propriétaire- bailleur détenant le bien dans son patrimoine privé
	FORFAIT	REEL	FORFAIT	REEL	
<ul style="list-style-type: none"> - Indemnité principale destinée à compenser ou racheter un bien de même valeur ; - Supplément forfaitaire à l'indemnité principale destiné à tenir compte de l'urgence ou du caractère exceptionnel de l'opération. 	Régime des plus-values (1)		/	/	Régime des plus-values des particuliers
<ul style="list-style-type: none"> - Indemnité de rempli destinée à couvrir les frais exposés pour l'acquisition de biens de rempli (frais d'actes, droits de mutation, droits de timbre...); - Indemnité de transfert versée en cas de délocalisation : frais de réinstallation, frais de déménagement et d'honoraires d'architecte ou de géomètre. 	Revenu couvert par le forfait	Revenu à rattacher au bénéfice imposable au taux normal. Provisions admises (3)			
<ul style="list-style-type: none"> - Indemnité de transfert versée en cas de délocalisation : reconstitution de l'existant ; - Indemnité pour reconstitution de clôtures. 		Revenu à rattacher au bénéfice imposable au taux normal. Etalement admis (5)	/	/	Exonération (4)
<ul style="list-style-type: none"> - Indemnité d'éviction, destinée à réparer le préjudice subi du fait de la résiliation anticipée du bail ; - Supplément forfaitaire de l'indemnité d'éviction destiné à tenir compte de la libération rapide des terres ; - Indemnité pour perte d'exploitation couvrant les frais nécessaires pour retrouver une situation économique équivalente à celle antérieure à l'éviction ; - Indemnité pour la valeur des plantations : compense la perte d'arbres fruitiers, vignes, etc ; - Indemnité relative à la perte des droits à produire. 	Régime des plus-values professionnelles (2)				/

	Propriétaire-exploitant		Exploitant-fermier		Propriétaire-bailleur détenant le bien dans son patrimoine privé
	FORFAIT	REEL	FORFAIT	REEL	
	<ul style="list-style-type: none"> - Suppléments à l'indemnité d'éviction versés aux fermiers : <ul style="list-style-type: none"> - Supplément pour existence de bail à long terme ; - Indemnité pour améliorations apportées au fonds loué ; indemnité de fumure et d'arrière fumure si la valeur des arriérés de fumures est inscrite à un compte d'immobilisation non amortissable. - Indemnités versées en vue de dédommager : <ul style="list-style-type: none"> - les pertes de bénéfices ; - les pertes sur cheptel vif ; - les surcharges éventuelles en matériel consécutives à l'expropriation ; - les troubles d'exploitation causés par le démembrement des unités de production ; - les dépenses de fumure engagées inutilement non inscrites au bilan ; - les récoltes non levées ; - la perte de recettes subie par les exploitants qui pratiquent la commercialisation directe de produits fermiers sous forme de vente directe aux consommateurs ou après conditionnement aux détaillants. - Indemnité de dépréciation du reste de la propriété destinée à couvrir la moins-value créée sur la propriété éventuellement restante ; les indemnités pour défiguration de parcelles - rétrécissement de parcelles - allongement de parcours-rupture d'unité de propriété. - Indemnités destinées à compenser la perte de loyers supportée par le propriétaire-bailleur 	/	/	Régime des plus-values professionnelles (2)	
	Revenu couvert par le forfait	Revenu à rattacher au bénéfice imposable au taux normal	Revenu couvert par le forfait	Revenu à rattacher au bénéfice imposable au taux normal	/
	Revenu couvert par le forfait	Revenu à rattacher au bénéfice imposable au taux normal	Revenu couvert par le forfait	Revenu à rattacher au bénéfice imposable au taux normal	Exonération (4)
	/	/	/	/	Revenu foncier

RENOIS

(1) Le régime de l'indemnité principale diffère selon le régime d'imposition de l'exploitant et le choix qu'il a pu formuler pour le maintien ou non des terres dans son patrimoine privé. Il est déterminé dans les conditions énoncées à la DB 5 E 3223, annexes I et II (édition à jour au 15 mai 2000), en tenant compte des dispositions de l'article 151 septies CGI.

Pour les plus-values taxables selon le régime des plus-values professionnelles, l'imposition de la plus-value nette à long terme réalisée à la suite de l'expropriation peut, sauf en cas de cessation d'activité, être différée de deux ans, en application des dispositions de l'article 39 quindecies I. 1 du CGI. Quant aux plus-values nettes à court terme, leur imposition peut, sauf en cas de cessation d'activité, être étalée sur l'année de leur réalisation et les deux années suivantes conformément à la mesure de portée générale prévue par l'article 39 quaterdecies du CGI. Toutefois, les plus-values nettes à court terme afférentes à l'ensemble des biens amortissables expropriés peuvent, en application de l'article 39 quaterdecies I ter du CGI être imposées selon un rythme déterminé en fonction des durées d'amortissement pratiquées, pondérées en fonction du prix de revient des biens en cause ; exprimée en années, la durée maximale d'étalement autorisée est de quinze ans (DB 4 B 2231, n° s 25 et s., édition à jour au 7 juin 1999).

Lorsque l'agriculteur a opté pour le maintien de ses terres dans son patrimoine privé, les plus-values réalisées sur ces terres relèvent du régime d'imposition des plus-values des particuliers et bénéficient, le cas échéant, de l'exonération ou de l'abattement prévus dans le cadre de ce régime en cas d'expropriation (voir notamment DB 8 M 1513 et 2431, édition à jour au 1^{er} décembre 1995).

(2) Le régime des plus-values professionnelles s'applique aux indemnités d'éviction et assimilées perçues tant par les fermiers que par les propriétaires-exploitants, quel que soit le mode de calcul de leur montant.

(3) Les propriétaires-exploitants imposables d'après un régime de bénéfice réel sont autorisés à constituer, en franchise d'impôt, une provision correspondant aux charges couvertes par l'indemnité de remploi sur laquelle ces frais s'imputeront. La fraction de la provision qui n'a pas été utilisée à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'expropriation est réintégrée aux résultats de l'exercice en cours à cette date (DB 5 E 3223, n° 142, édition à jour au 15 mai 2000).

Les indemnités accessoires d'expropriation, attribuées aux propriétaires-exploitants soumis au régime réel simplifié d'imposition, au cours d'un exercice clos avant le 1^{er} janvier 2000, ne sont pas soumises à l'impôt ; en contrepartie les dépenses couvertes par ces indemnités ne sont pas déductibles. A l'issue d'un délai de deux ans, la partie de ces indemnités qui n'a pas été employée est réintégrée aux résultats de l'exercice en cours à cette date.

(4) L'exonération au titre des plus-values est acquise en vertu de l'article 74 F de l'annexe II au CGI. Cependant, il est rappelé que les dépenses effectuées au moyen de l'indemnité ne sont pas prises en compte pour le calcul des plus-values ultérieures. En cas de cession ultérieure du reste de la propriété, l'indemnité correspondant à sa dépréciation est retranchée du prix d'acquisition (art. 74 G de l'annexe II au CGI). Pour plus de précisions, voir DB 8 M 2112, édition à jour au 1^{er} décembre 1995.

(5) Sur demande du contribuable, l'indemnité affectée à la reconstitution de l'existant n'est pas comprise dans les résultats de l'exercice en cours à la date de son versement. La partie correspondant à des immobilisations amortissables est rapportée aux bénéfices de chacun des exercices suivants, à concurrence du montant des amortissements pratiqués à la clôture desdits exercices, sur le prix de revient de ces immobilisations. Celle correspondant à des immobilisations non amortissables est rapportée par fractions égales aux bénéfices des dix années suivant celle du versement de l'indemnité, voire le cas échéant, aux bénéfices des années pendant lesquelles lesdites immobilisations seraient inaliénables aux termes de la convention de transfert d'installation.

En cas de cession des immobilisations, la fraction de l'indemnité non encore rapportée aux bases de l'impôt est comprise dans le bénéfice imposable de l'exercice au cours duquel la cession est intervenue.