



Une agriculture diversifiée et responsable

En moins de trente ans, la France a connu une très forte chute du nombre d'exploitations et une diminution constante de l'espace agricole. En ce début du 21^e siècle, les agriculteurs français ont plusieurs défis à relever : continuer à nourrir la population en quantité et en qualité suffisantes et moyennant un prix accessible, mener la transition agroécologique, diversifier leurs activités pour accroître leurs revenus et créer de véritables entreprises pour les optimiser.



La transition énergétique territoriale

La forêt couvre environ un tiers du territoire métropolitain et sa surface a doublé en deux siècles. Pour autant, du fait notamment de son morcellement, elle demeure sous-exploitée, alors même que le bois constitue la première énergie renouvelable. L'enjeu est donc d'optimiser la gestion forestière. Et, ce, d'autant que la France est en retard par rapport à ses voisins en matière d'énergie renouvelable. L'eau, le vent, le soleil... sont des ressources disponibles pour produire de l'énergie, mais le coût et l'intermittence de ces énergies renouvelables demeurent un frein à leur développement.



Une ville moderne et équilibrée

En 2050, 80 % de la population mondiale vivra dans des zones urbaines. C'est dire les défis à relever en matière de logements, d'infrastructures, de protection de l'environnement... Pour être attractive, chaque ville devra à la fois satisfaire des besoins individuels (logement, nourriture, soins, emploi, réseaux) et collectifs (pollution, énergie, biodiversité, mixité sociale, multifonctionnalité des espaces).



Une fiscalité favorable au territoire

Pour faire face aux nombreux défis qui se posent au Territoire, il convient de traiter des aspects fiscaux et financiers. Le développement harmonieux de tous nos environnements dépend, en effet, d'une mise en cohérence des politiques publiques et d'adaptation des règles fiscales et financières qu'il s'agisse de l'activité agricole, de la transition énergétique, de la gestion de l'espace entre différents usages et du respect de l'environnement et de la biodiversité.



Revoir la fiscalité des pas-de-porte en agriculture





Revoir la fiscalité des pas-de-porte en agriculture

Le bail rural cessible hors du cadre familial favorise le développement de l'entreprise agricole.

Le pas-de-porte versé lors de la conclusion d'un tel bail constitue en principe un supplément de loyer et son imposition en totalité l'année de son encaissement est un frein au développement du bail rural cessible.

Il est donc nécessaire de définir les conditions du bail permettant de qualifier le pas-de-porte d'indemnité de dépréciation non imposable.

Voilà pourquoi il est proposé :

- ▶ que le pas-de-porte versé lors de la conclusion d'un bail rural cessible hors du cadre familial soit imposable, au choix du bailleur : soit en totalité, l'année de son encaissement, soit annuellement, par fractions égales, pendant toute la durée du bail initial.
- ▶ que ce pas-de-porte soit systématiquement qualifié d'indemnité de dépréciation, par conséquent non imposable, lorsque le bail cessible contient les conditions cumulatives suivantes : une durée minimale de trente ans, des clauses environnementales et l'impossibilité pour le bailleur de se prévaloir de la faculté de résiliation pour cause d'urbanisme, prévue par l'article L. 411-32 du Code rural et de la pêche maritime.



**TERRITOIRE ET
CONSCIENCES**

Think Tank
Territoire et Consciences
44 rue du Général Foy
75008 Paris

