

NOTE

La taxation des terres agricoles en Europe : approche comparative

Auteurs : Guillaume Sainteny (CS FRB), Louise Dupuis (FRB)

Relecteurs : Philippe Billet (CS FRB), Aurélie Delavaud (FRB),
Sabrina Gaba (CS FRB), Robin Goffaux (FRB),
Hélène Soubelet (FRB)

SOMMAIRE

Les principales taxes sur les terres agricoles en Europe	4
Taxe sur le foncier non-bâti	4
Impôt sur le revenu.....	5
Droits de mutation à titre gratuit.....	5
Droits de mutation à titre onéreux	6
Plus-values immobilières	7
Impôt sur la fortune.....	8
Une taxation globalement modérée fondée sur des motifs économiques et sociaux et non environnementaux	8
Des terres agricoles davantage taxées en France	11
Le poids des taxes non liées au revenu en France.....	12
La rentabilité négative des terres agricoles françaises.....	14
Une taxation élevée malgré des loyers règlementés.....	14
Baisse de revenu et hausse de taxation, les terres agricoles françaises soumises à un effet de ciseau.....	15
Un cadre fiscal incohérent avec les objectifs de maîtrise de l'artificialisation.....	17
Recommandations	19
Remerciements	24
Références.....	24
Table des abréviations	28
Annexe n°1 - Données européennes sur les terres agricoles	29
Annexe n°2 - Taxe sur le foncier non-bâti des terres agricoles en Europe	31
Annexe n°3 - Taxation des revenus des terres agricoles en Europe	33
Annexe n°5 - Droits de mutation à titre onéreux sur les terres agricoles en Europe	36
Annexe n°6 - Taxation des plus-values immobilières sur les terres agricoles en Europe	38
Annexe n°7 - Taxation des terres agricoles au titre de l'impôt sur la fortune en Europe	40

Les terres agricoles couvrent 36 % du territoire de l'Union européenne (soit 161,8 millions d'hectares)¹. L'importance de ces surfaces leur confère une place incontournable en matière de biodiversité. Ce taux moyen dissimule de grandes différences nationales. Cette proportion varie d'un peu plus de 6 % en Suède et en Finlande à plus de 69 % en Irlande soit un rapport d'un à dix. La surface moyenne des exploitations varie de 3 à 90 hectares selon les États soit un rapport de un à trente. Dans 16 pays, la majorité des terres est louée par les exploitants agricoles mais dans 13 autres, soit presque autant, la majorité des terres agricoles leur appartient. Les types d'agriculture pratiqués sont multiples. L'agriculture méditerranéenne a peu à voir avec les grandes cultures, l'élevage extensif se différencie de la culture intensive de céréales, etc. La part des prairies permanentes dans la surface agricole utile (SAU) varie de moins de 10 % (Chypre, Malte, Danemark, Finlande) à plus de 65 % (Suisse, Royaume-Uni, Irlande). L'agriculture biologique représente moins de 1 % de la SAU à Malte mais plus de 20 % dans certains pays (Autriche, Estonie, Lichtenstein, Suède) ([Annexe 2](#)). La France occupe une position intermédiaire. 9,5 % de sa SAU est consacrée à l'agriculture biologique et 33 % est en prairie (temporaire et permanente).

Dans le cadre de l'UE, l'agriculture fait l'objet d'une politique commune ancienne, bien établie, très connue et bénéficiant du budget le plus important (386,6 milliards d'euros pour la période 2021-2027, soit 32 % du budget européen²). Elle est également concernée par la politique du marché intérieur. En outre, diverses directives de l'UE relatives à l'environnement s'appliquent aux terres agricoles. C'est notamment le cas en matière de biodiversité (Directive Oiseaux, Directive Habitats, Directive sur la responsabilité environnementale), en matière d'évaluation environnementale (Directive Projets, Directive Plans et programmes), en matière d'eau (Directive cadre sur l'eau, Directive nitrates, Directive boues d'épuration, Directive inondations, etc.). L'UE est également partie à plusieurs conventions internationales dans le domaine de la biodiversité qui concernent les terrains agricoles (Convention sur la diversité biologique, Convention de Berne, Convention de Bonn, Convention de Ramsar, etc.).

Bien que l'agriculture européenne soit soumise à ce triple processus d'harmonisation, curieusement, les règles de taxation des terres agricoles semblent assez différentes d'un État à l'autre. On ne constate guère de processus de rapprochement fiscal. Pourtant, la taxation des terres agricoles influe sur plusieurs aspects des politiques agricoles et environnementales. Elle peut favoriser ou défavoriser la rentabilité de l'agriculture, inciter à pratiquer tel ou tel type d'agriculture plus ou moins favorable à la biodiversité, encourager ou désinciter à un changement de destination des terres agricoles.

En ce qui concerne ce dernier point, le rythme d'artificialisation des terres agricoles est jugé trop rapide par l'UE³, par les gouvernements de nombreux États membres⁴ ainsi que par la profession agricole. Or, l'artificialisation des espaces naturels est considérée comme l'un des facteurs d'érosion de la biodiversité⁵. Quant à l'étalement urbain qui se produit souvent sur des terres agricoles, il favorise les émissions de gaz à effet de serre (GES). Les travaux universitaires montrent que l'urbanisation des terres agricoles est

¹ Eurostat. La sylviculture n'est pas incluse dans ces données.

² Site de la Commission européenne. *Common agricultural policy funds*.

Voir à https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/common-agricultural-policy/financing-cap/cap-funds_fr

³ Agence européenne pour l'environnement. (2019). *Terres et sols en Europe – Du béton urbain à perte de vue ?* Commission Européenne. (2012). *Lignes directrices concernant les meilleures pratiques pour limiter, atténuer ou compenser l'imperméabilisation des sols*. Document de travail. doi: 10.2779/79012 ; Commission européenne. (2020). *Stratégie de l'UE en faveur de la biodiversité à l'horizon 2030 – Ramener la nature dans nos vies*. Communication de la Commission européenne. Bruxelles.

⁴ Ministère de la Transition écologique. (2021). *Artificialisation des sols*. Voir <https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols>; France Stratégie. (2019). *Objectif "Zéro artificialisation nette" : quels leviers pour protéger les sols ?* ; GODART Marie-Françoise et RUELLE Christine. (2019). *Réduisons l'artificialisation des sols en Wallonie. Une information – Un projet de territoire – Des mesures applicables*. Conférence Permanente du Développement Territorial. 86 p ; JERING Almut & al. (2013). *Globale Landflächen und Biomasse – nachhaltig und ressourcenschonend nutzen*. Umweltbundesamt.

⁵ IPBES. (2019). *Le rapport de l'évaluation mondiale de la biodiversité et des services écosystémiques - Résumé à l'intention des décideurs*. Secrétariat de l'IPBES.

freinée par la rentabilité de l'agriculture⁶ et lorsque le prix des terres agricoles est élevé⁷. La taxation des terres agricoles influe sur ces facteurs. Si elle est trop élevée elle peut diminuer la rentabilité de l'agriculture et donc faciliter l'urbanisation des terres agricoles. De même, le prix d'un actif étant en général la somme actualisée de ses revenus futurs, si une forte taxation des terres agricoles diminue leur revenu annuel, cela tirera leur prix vers le bas et favorisera leur urbanisation.

La taxation des terres agricoles entraîne donc des effets multiples, aussi bien sur les terres agricoles elles-mêmes qu'envers les politiques agricoles, d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement⁸. En outre, au sein même des débats sur les stratégies possibles en matière de politique de la biodiversité la taxation des terres agricoles et ses modalités peuvent favoriser telle ou telle option. Pour ces différentes raisons, une analyse comparative de la taxation des terres agricole en Europe a paru utile à la FRB.

LES PRINCIPALES TAXES SUR LES TERRES AGRICOLES EN EUROPE⁹

Taxe sur le foncier non-bâti

Dans cinq pays¹⁰, cette taxe n'existe pas. Neuf pays en exonèrent les terres agricoles. Quatre pays en exonèrent une grande partie¹¹. Au total, deux-tiers des pays de l'étude n'imposent donc pas ou peu les terres agricoles à la taxe foncière. Ce constat est important puisque la taxe foncière est un impôt annuel indépendant du revenu des terres agricoles et constitue une charge à l'hectare récurrente quasiment fixe. En raison de l'assiette utilisée, qui varie selon les pays, les comparaisons de niveau de taxation sont extrêmement difficiles. L'assiette la plus souvent utilisée est la valeur cadastrale. Mais, dans ce sous-ensemble aussi, les comparaisons demeurent très ardues car la valeur cadastrale¹² retenue varie selon les pays et même à l'intérieur de chaque pays.

⁶ PENDALL Rolf. (1999). Do land-use controls cause sprawl?. *Environment and Planning B: Planning and Design*. Vol 26. N°4. Pp 555-571. Doi : 10.1068/b260555. ; CHANEL Olivier, DELATTRE Laurence, NAPOLÉONE Claude. (2014). Determinants of local public policies for farmland preservation and urban expansion: A French illustration. *Land Economics*. 90 (3), pp.411-433 ; COLSAET Alice, LAURENS Yann, LEVREL Harold. (2018). What drives land take and urban land expansion? A systematic review. *Land use Policy*. 78. Pp.339-349. ; APPIAH Divine et alli. (2014). Determinants of periurbanization and land use change patterns in peri-urban Ghana. *Journal of Sustainable Development*. DOI : 10.5539/jsd.v7n6p95. ; AZADI Hossein et alli. (2016). Agricultural Land Conversion Drivers in Northeast Iran : Application of Structural Equation Model. *Applied Spatial Analysis and Policy*. DOI : 10.1007/s12061-015-9160-4.

⁷ JIANG LI, Zhang Yonghui. (2016). Modeling urban expansion and agricultural land conversion in Henan province, China: An integration of land use and socioeconomic data. *Sustainability (Switzerland)*. DOI : 10.3390/su8090920. ; DENG Xiangzheng, HUANG Jikun, Rozelle Scott, Uchida Emi. (2008). Growth, population and industrialization, and urban land expansion of China. *Journal of Urban Economics*. DOI: 10.1016/j.jue.2006.12.006. ; GUAPELLA Gianni, PAREGLIO Stefano, SCKOKAI Paolo. (2017). A spatial econometric analysis of land use efficiency in large and small municipalities. *Land Use Policy*. DOI: 10.1016/j.landusepol.2017.01.023. ; ALVANIDES Seraphim, GARROD Guy, OUESLATI Walid. (2015). Determinants of urban sprawl in European cities. *Urban Studies*. DOI : 10.1177/0042098015577773. ; PAULSEN Kurt. (2014). Geography, policy or market? New evidence on the measurement and causes of sprawl (and infill) in US metropolitan regions. *Urban Studies*. DOI: 10.1177/0042098013512874.

⁸ Naturellement les effets de cette taxation peuvent être plus ou moins importants selon le système agricole en place et le poids d'autres variables.

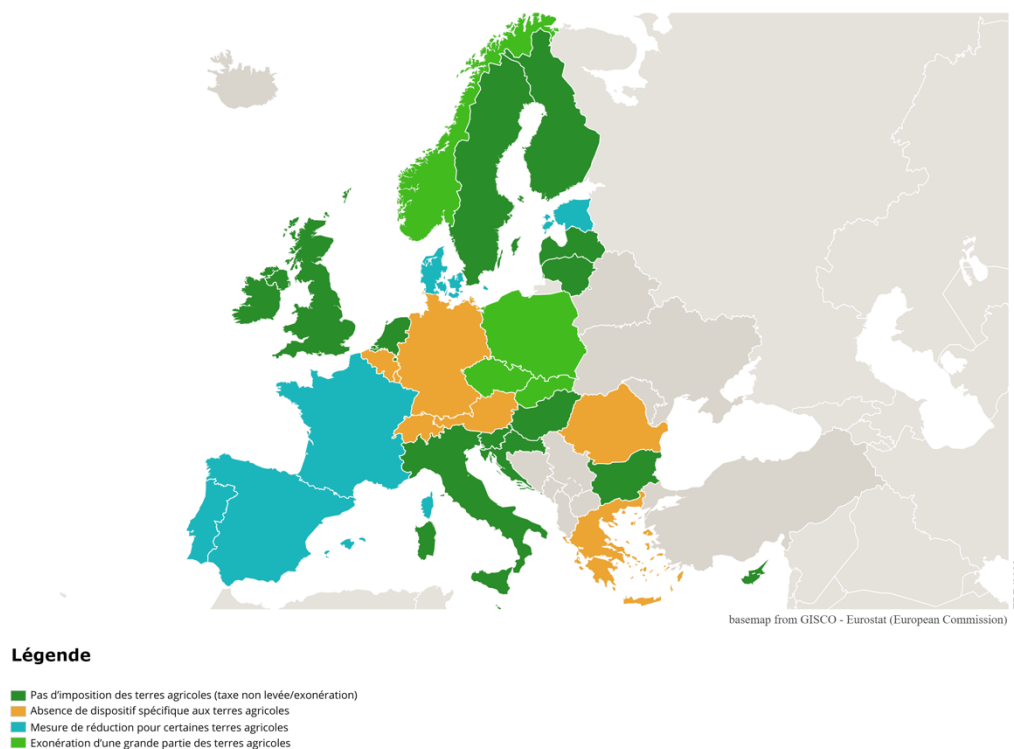
⁹ L'ensemble des taux d'imposition ainsi que des dispositifs fiscaux en vigueur sont présentés en annexes. Cette note concerne la fiscalité de droit commun des terres agricoles. Dans de nombreux pays existent des dispositifs fiscaux spécifiques aux terres agricoles lorsqu'elles appartiennent aux exploitants agricoles.

¹⁰ Chypre, Croatie, Malte, Royaume-Uni, Slovaquie.

¹¹ Norvège, Pologne, République-Tchèque, Slovaquie.

¹² La valeur cadastrale est une valeur théorique sans rapport avec la valeur du bien ou son revenu réel.

Carte n°1 : Taxe sur le foncier non-bâti appliquée aux terres agricoles en Europe



Made with Khartis

Impôt sur le revenu

La plupart des pays étudiés soumettent les revenus fonciers issus des terres agricoles à l'impôt sur le revenu. Outre le Lichtenstein où l'impôt sur le revenu n'existe pas, six pays ont instauré des dispositifs fiscaux spécifiques aux terres agricoles : la Bulgarie et les Pays-Bas les en exonèrent ; la Belgique et la Hongrie les en exonèrent sous conditions de durée du bail ; et l'Autriche et l'Irlande les en exonèrent jusqu'à un certain montant de revenus ([Annexe 3](#)).

Droits de mutation à titre gratuit

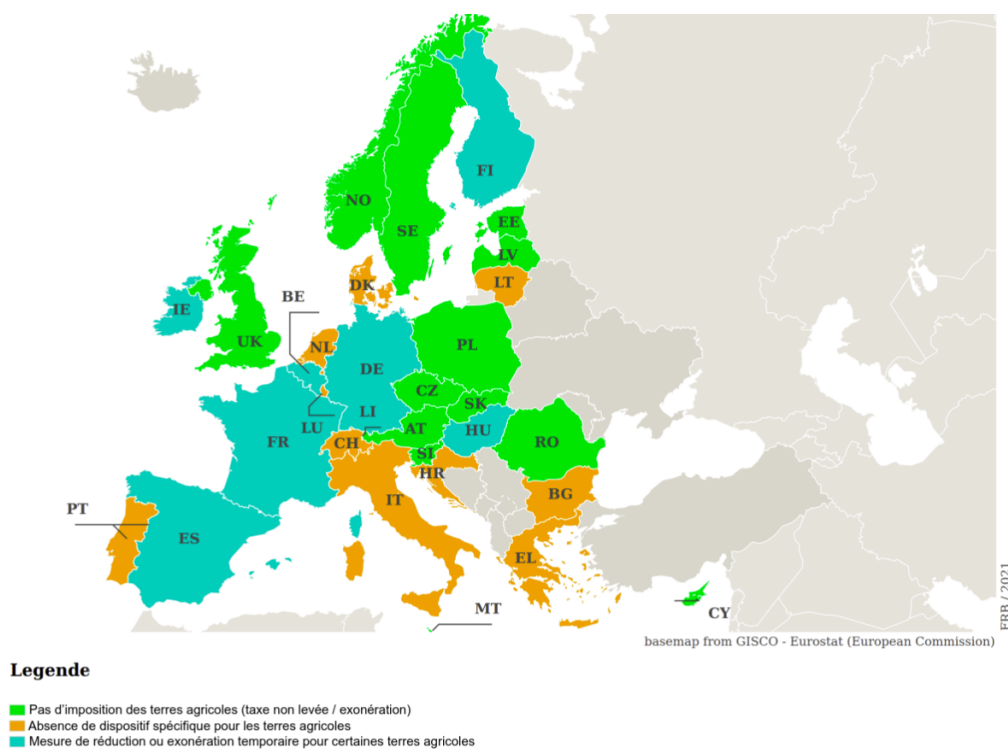
On observe une tendance à supprimer les droits de mutation à titre gratuit en Europe : 11 pays¹³ les ont abrogés depuis le début des années 2000. Parmi les pays les appliquant, 12, soit plus de la moitié d'entre eux, ont mis en place des dispositifs fiscaux en faveur des terres agricoles. Les exonérations et abattements existants sur les terres agricoles, pour cet impôt, semblent répondre, avant tout, à des motivations économiques voire sociales. L'objectif est souvent de favoriser et soutenir la continuité de l'activité agricole¹⁴. Ces différents régimes s'expliquent notamment car, du fait de la faible rentabilité des terres agricoles, des droits élevés risqueraient de conduire à l'impossibilité de les acquitter avec les revenus fonciers des années précédentes. Cela impliquerait la vente ou l'artificialisation d'une partie des terres pour acquitter les droits sur l'autre partie, ce qui entrainerait une réduction de leur surface et leur morcellement. Ainsi, en Finlande, une réduction d'impôt est possible dans le cas où les droits dus

¹³ Les pays ayant supprimé les droits de mutation à titre gratuit sont : l'Autriche (2008), la Chypre (2000), l'Estonie, la Lettonie, Malte, la République-Tchèque (2014), la Roumanie, la Slovaquie (2004), la Suède (2005), la Norvège (2014), le Liechtenstein (2011).

¹⁴ OECD (2020). Taxation in Agriculture. OECD. Paris. <https://doi.org/10.1787/073bd99-en>.

mettraient en danger la préservation des terres agricoles ou la continuité de l'activité agricole. Dans ce cas de figure, les terres agricoles sont évaluées non pas selon leur valeur marchande mais selon leur valeur d'usage ce qui, selon l'OCDE, réduit de 40 à 70 %¹⁵ leur valeur imposable donc le montant de l'impôt. Quant aux pays n'ayant pas institué de dispositifs propres aux terres agricoles, ils pratiquent, le plus souvent, des taux de droits de mutation à titre gratuit assez bas.

Carte n°2 : Droits de mutation à titre gratuit appliqués aux terres agricoles en Europe

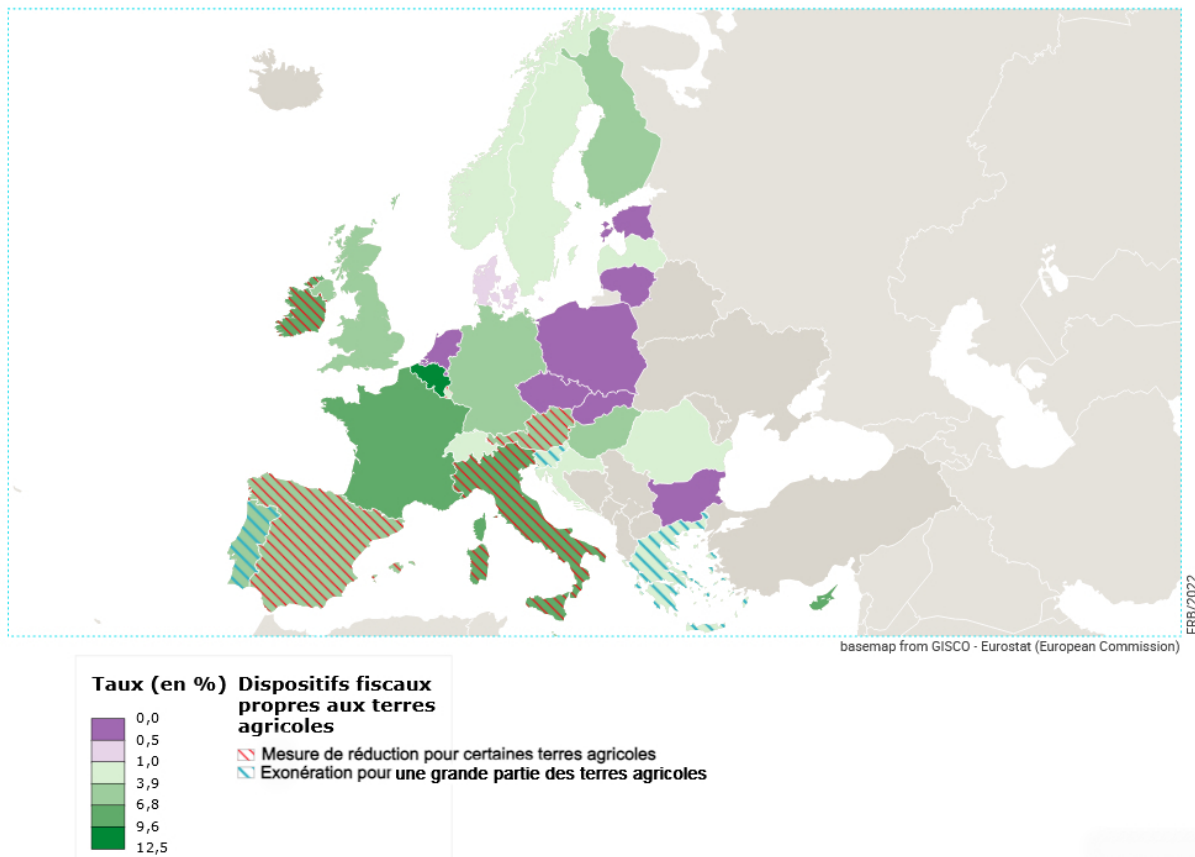


Droits de mutation à titre onéreux

Les droits de mutation à titre onéreux suivent une tendance similaire à celle observée pour les droits de mutation à titre gratuit. Quatre pays ont supprimé ces droits depuis 2005. 11 pays ont mis en place des dispositifs fiscaux en faveur des terres agricoles, dont trois qui exonèrent les terres agricoles.

¹⁵ Ce mode de calcul est également utilisé dans d'autres pays tels que les États-Unis et le Japon. OECD (2020). Taxation in Agriculture. op.cit., p. 49.

Carte n°3 : Droits de mutation à titre onéreux appliqués aux terres agricoles en Europe



Plus-values immobilières

La grande majorité (23/30) des pays européens étudiés appliquent leur régime général des plus-values immobilières aux terres agricoles, sans exonération. Trois pays - Autriche, Belgique, Pays-Bas - les en exonèrent. Trois pays les exonèrent sous conditions ou jusqu'à un certain montant ou pratiquent un taux préférentiel très réduit. Ces dispositifs fiscaux semblent viser à favoriser la continuité de l'activité agricole sur les terres cédées.

Toutefois, lorsque l'on compare le taux de taxation des plus-values immobilières avec celui des plus-values mobilières, on constate que douze pays pratiquent un taux plus faible pour les plus-values mobilières¹⁶. Cela peut surprendre puisque le taux de rendement des valeurs mobilières est plus élevé que celui du foncier non bâti. Enfin, dans neuf pays, le taux de taxation des plus-values réalisées sur le foncier non bâti est plus élevé que celui appliqué aux plus-values concernant le foncier bâti. Ce constat peut également étonner dans la mesure où les plus-values sont généralement plus importantes sur le foncier bâti.

Par ailleurs, beaucoup de pays exonèrent d'imposition les plus-values immobilières après un temps de détention court ou très court, inférieur ou égal à dix ans. En revanche, la France possède à la fois un taux d'imposition assez élevé et des abattements lents. C'est dans ce pays que la durée de détention avant exonération est la plus longue (30 ans).

¹⁶ Cinq pays appliquent un taux plus faible pour les plus-values immobilières et treize pays appliquent un taux identique aux plus-values immobilières et mobilières.

Impôt sur la fortune

Plusieurs pays européens ont supprimé ce type d'impôt ces dernières années. Il ne subsiste que dans deux États membres de l'Union européenne : l'Espagne et la France. En dehors de l'UE, il existe également en Norvège et en Suisse. L'application de cet impôt aux terres agricoles engendre plusieurs difficultés. D'abord, elle constitue, de fait, une seconde taxation du foncier, ce qui n'est pas le cas pour des biens non soumis à taxe foncière. Ensuite, comme la taxe foncière, cet impôt ne tient pas compte des revenus des terrains agricoles taxés. De plus, il s'ajoute à d'autres impôts taxant exactement la même assiette, c'est-à-dire la valeur du bien (droits de mutation à titre onéreux, droits de mutation à titre gratuit). Enfin, il taxe un actif dont le taux de rendement est faible voire très faible. Cet impôt vient donc accentuer la pression fiscale pesant sur les terres agricoles.

Les quatre pays dans lesquels il subsiste ont donc tous mis en place des dispositifs spécifiques aux terres agricoles afin d'alléger le poids de cet impôt sur elles. La Norvège permet ainsi une réduction de 75 % de leur valeur pour son calcul. Dans les faits, cela plafonne cet impôt à 0,21 % pour les terres agricoles (taxe nationale + taxe municipale). La France applique un système proche mais plus pénalisant pour les terres agricoles puisque la réduction de la valeur de l'assiette n'est que de 50 %¹⁷, qu'elle ne joue que pour les terres soumises à bail rural à long terme et que les taux de l'impôt sont plus élevés qu'en Norvège¹⁸. En Espagne, de nombreuses régions autonomes appliquent un taux de 0 % pour cet impôt. Enfin, la Suisse utilise une valeur imposable en deçà de la valeur de marché, ce qui réduit l'imposition des terres agricoles. De plus, pour éviter une pression fiscale trop élevée résultant du cumul de taxes sur les terres agricoles la plupart des États conservant cet impôt n'appliquent pas d'autres taxes (droits de mutation à titre gratuit en Norvège) ou leur applique un taux faible en général ou pour les terres agricoles en particulier. Ainsi en est-il pour les DMTG en Espagne, pour l'impôt sur les plus-values immobilières en Norvège, pour les droits de mutation à titre onéreux en Espagne, en Norvège et en Suisse. En revanche, la France juxtapose un impôt sur la fortune immobilière avec le taux d'impôt sur le revenu + prélèvements sociaux le plus élevé et des taux d'impôt sur les plus-values immobilières et de droits de mutation à titre onéreux élevés sur les terres agricoles¹⁹.

Plusieurs constats se dégagent de cette comparaison.

UNE TAXATION GLOBALEMENT MODÉRÉE FONDÉE SUR DES MOTIFS ÉCONOMIQUES ET SOCIAUX ET NON ENVIRONNEMENTAUX

D'abord, les terres agricoles semblent globalement peu taxées en Europe. 12 pays, soit 40 % des pays étudiés, leur appliquent un régime spécifique pour plus de la moitié des six taxes analysées, au travers d'exonérations et de taux réduits. Certes, cet indicateur ne mesure pas la pression fiscale globale sur les terres agricoles. Il permet néanmoins de constater une volonté assez répandue d'alléger celle-ci.

En outre, plusieurs pays cumulent les dispositifs fiscaux en faveur des terres agricoles (*voir tableau n°1*). Ce sont, par exemple, les cas de l'Autriche, de la Bulgarie, de la Hongrie ou de l'Irlande. On constate, dans ces pays comme dans d'autres, une volonté d'alléger la charge fiscale globale pesant sur le foncier agricole.

¹⁷ Il est de 75 % jusqu'à 101 897 euros et de 50 % au-delà.

¹⁸ Le taux maximum est le triple de celui de la Norvège.

¹⁹ Les taux d'IR et de DMTO français sont notamment plus élevés que dans les trois autres pays dans lesquels existe un impôt sur la fortune et ceux des PVI et des DMTG sont plus élevés que ceux de deux de ces trois pays (Norvège, Espagne).

**Tableau n°1 : Taux d'imposition et présence de dispositifs fiscaux
en Autriche, Bulgarie, Hongrie et Irlande**

	Autriche	Bulgarie	Hongrie	Irlande
Taxe sur le foncier non-bâti	0,16 – 0,2 % de la valeur cadastrale Valeur imposable plafonnée à 30 % de la valeur de marché	Exonération des terres agricoles	Exonération des terres utilisées pour l'agriculture	Exonération des terres agricoles et horticoles
Impôt sur le revenu	Exonération : 75 000 euros (revenu global)	Exonération des revenus tirés de la location de terres agricoles	Exonération des revenus tirés de la location de terres agricoles	Régime général : 20 – 40 % Exonération d'une partie des revenus imposables tirés de la location de terres agricoles (de 18000 à 40000 euros selon la durée de location) De 5 ans à 7 ans : 18 000 euros De 7 ans à 10 ans : 22 500 euros De 10 ans à 15 ans : 30 000 euros 15 ans et plus : 40 000 euros
Impôt sur la fortune				
Droits de mutation à titre gratuit		0,4 – 6,6 %	4,5 % : terres agricoles 2,25 % : si l'héritier est un agriculteur	3,3 % (Réduction de 90 % de la valeur marchande des terres agricoles)
Droits de mutation à titre onéreux	Régime général 4,6 % Taux réduit pour les terres agricoles transmises entre personnes de la famille proche : 2 % Valeur imposable plafonnée à 30 % de la valeur de marché	Exonération des terres agricoles	0 – 4 %	Régime général : 7,5 % Exonération des baux à long terme (minimum 5 ans) 1% pour le transfert de biens agricoles entre certains parents d'une famille (fermage ou exploitation directe) (Consanguinity relief)
Plus-values immobilières	Exonération des terres agricoles	Régime général : 10 % Exonération si possession depuis 5 ans	Régime général : 15 % Exonération : 15 ans (taux réduit après 5 ans de 10 % / an)	3,3 % (Réduction de 90 % de la valeur marchande des terres agricoles) (Agricultural Relief)

De plus, la tendance européenne semble s'orienter vers un allègement de la fiscalité en général et, notamment des taxes non liées aux revenus. Ainsi, neufs États ont supprimé les droits de mutation à titre gratuit depuis 2000, quatre ont mis fin aux DMTO depuis 2005 et huit ont supprimé l'impôt sur la fortune depuis 1994. Or, les taxes non liées au revenu constituent une part de la taxation des terres agricoles importante et pénalisante étant donné leur faible revenu.

Ensuite, les dispositions fiscales propres aux terres agricoles ne comportent -que peu de mesures liées au potentiel écologique de la zone ou à des pratiques favorables à la biodiversité (par exemple, en France :

exonération temporaire de 50 % de la TFNB pour les zones humides agricoles, sous certaines conditions, durant cinq ans renouvelables²⁰ ; possibilité, pour les communes, d'exonérer de TFNB les terrains convertis à l'agriculture biologique, pendant cinq ans après la date de leur conversion ; en Pologne : exonération totale et permanente de taxe foncière pour les terres en production biologique).

D'une manière générale, les systèmes fiscaux nationaux relatifs aux terres agricoles semblent avoir été dessinés pour favoriser leur rôle de production de denrées. Les dispositifs existants ont un objectif davantage économique et social qu'environnemental : soutien de la continuité de l'activité agricole lors d'une transmission, baisse des charges afin d'améliorer la rentabilité ou de permettre la viabilité des exploitations, soutien au revenu des agriculteurs. Ces motifs dominants sont logiques pour des raisons historiques et économiques. Certaines mesures fiscales visant à inciter à la continuité de l'activité agricole ou à contribuer à sa viabilité engendrent des effets mixtes, à la fois négatifs et positifs envers la biodiversité. D'une part, elles peuvent favoriser le maintien de pratiques et de modes d'exploitation agricole entraînant des effets dommageables ou favorables sur la biodiversité. D'autre part, en encourageant la persistance d'une activité agricole et de sa viabilité sur certains espaces, elles permettent le maintien du caractère non bâti de ces espaces et donc retardent ou entravent leur artificialisation.

ENCADRÉ

Le *Williamson Act*, un moyen de freiner l'urbanisation des terres agricoles en Californie

Aux États-Unis, 23 États ont mis en place des programmes offrant une incitation fiscale à la préservation des espaces ouverts²¹ via une modération de l'impôt foncier. Dès 1965, la Californie a promulgué le *California Land Conservation Act*, aussi appelé *Williamson Act*. Ce programme a pour objectifs la préservation des terres agricoles situées dans des zones de préservation définies par les comtés et le ralentissement de leur urbanisation. Son fonctionnement est simple : un propriétaire peut conclure un contrat avec le comté pour restreindre volontairement l'usage de ses terres à une utilisation agricole. Ce contrat est signé pour 10 ans, renouvelable automatiquement, sauf avis de non-renouvellement²². En contrepartie, les terres sous contrat sont, pour la taxe foncière, évaluées selon leur utilisation réelle (agriculture) plutôt que selon leur valeur marchande potentielle²³. Le but est d'éviter une taxation des terres agricoles sans rapport avec leur rendement, qui pourrait pousser leurs propriétaires à les urbaniser et/ou à les vendre. Il s'agit d'un moyen de ralentir ou de limiter l'artificialisation des sols.

L'*Open-space easement Act*²⁴, existant depuis 1974, diffère du mécanisme de *conservation easement*²⁵, puisque son but est de "préserver et maintenir les espaces ouverts, tout en permettant des utilisations et un développement compatibles restreints"²⁶. Un *open-space easement* est un engagement entre le propriétaire et le comté/la ville, à perpétuité ou pour plusieurs années, dans lequel le propriétaire s'engage à ne pas construire (ou à ne pas effectuer des améliorations sur son terrain qui seraient incompatibles avec la préservation et le maintien de son caractère naturel). En contrepartie, si la servitude est conclue à perpétuité, le propriétaire peut bénéficier d'une réduction de la valeur imposable, du montant de sa donation, pour l'impôt fédéral sur le revenu. Si elle n'est pas conclue à perpétuité, le terrain reste évalué pour la taxe foncière selon son utilisation réelle et non à sa valeur de marché. Les terres agricoles sont éligibles à ce dispositif dans le cas où l'activité agricole ne dégrade pas leur caractère pittoresque (*scenic*).

Hormis les *conservation easement*, la Californie applique donc un double système correspondant à deux buts différents mais complémentaires. Le *Williamson Act* permet de restreindre et/ou de retarder l'urbanisation des terres agricoles en évitant une taxation sans rapport avec leur rendement. L'*Open-*

²⁰ Ce dispositif concerne uniquement les terrains en zones humides des catégories 2 et 6 de l'instruction ministérielle du 31 décembre 1908, soit les prés et prairies naturelles, herbages, pâturages, landes, bruyères, marais.

²¹ Les espaces ouverts (open space) sont les terrains non-bâti (sans bâtiment ou autre structure construite) accessibles au public : Environmental Protection Agency. "What is open space/green space?". <https://www3.epa.gov/region1/eo/uep/openspace.html>

²² En cas de sortie du programme en dehors de la procédure de "non-renouvellement", le contribuable doit acquitter des frais d'annulation s'élevant à 12,5% de la valeur marchande des terres (valeur avant restriction).

²³ Aux États-Unis, le foncier non-bâti n'est pas imposé selon sa valeur cadastrale mais selon sa valeur de marché.

²⁴ L'*Open-space easement* existe dans plusieurs États américains (Californie, Maryland, Virginie).

²⁵ Voir FRB. (2021). Comment développer les obligations réelles environnementales en France ? Note du CS.

²⁶ Santa Clara County Planning Office. (2010). Open space easement – brochure. Department of planning and development. California.

Space easement permet d'empêcher ou de diminuer l'urbanisation des paysages pittoresques et panoramiques. Dans les deux cas, il s'agit de diminuer la taxation de ces espaces afin d'éviter qu'elle ne pousse à leur urbanisation et afin d'inciter à les conserver sous leur forme non-bâtie.

La fiscalité des terres agricoles ne semble guère les orienter vers les usages les plus aptes à conserver leur biodiversité, à stocker le plus de carbone ou à mieux concilier leurs rôles de production de cultures et de maintien de la biodiversité des milieux ouverts qui s'érode. Elle peut, parfois, inciter à leur artificialisation, au détriment tant de la biodiversité, de l'atténuation du changement climatique, du paysage que de l'agriculture elle-même. Aujourd'hui, la construction de la fiscalité des terres agricoles, essentiellement basée sur des considérations économiques et sociales, ne mérite-t-elle pas d'être interrogée, notamment dans le cadre du *Green Deal* et de la Stratégie européenne de la biodiversité ?

DES TERRES AGRICOLES DAVANTAGE TAXÉES EN FRANCE

La note de la FRB sur la taxation comparée des forêts en Europe montrait que les forêts françaises semblaient légèrement plus taxées que les autres forêts européennes en moyenne. Cette différence semble beaucoup plus importante pour les terres agricoles.

Outre, plusieurs taxes annuelles liées au revenu (impôt sur le revenu et prélèvements sociaux), la France applique, sur les terres agricoles, cinq taxes non liées au revenu : la taxe foncière, la taxe pour frais de chambres d'agriculture, les DMT0, les DMTG et, le cas échéant, l'impôt sur la fortune immobilière dont trois sont annuelles. Cela explique que leur taux d'imposition puisse, parfois, dépasser 100 % de leur revenu.

La France fait partie de la moitié de pays européens qui conservent une taxe foncière indépendante du revenu sur les terres agricoles. Elle leur applique le taux marginal²⁷ d'imposition le plus élevé en Europe pour l'impôt sur le revenu, le deuxième taux marginal le plus élevé pour les droits de mutation à titre gratuit, le quatrième taux le plus élevé pour les droits de mutation à titre onéreux et le cinquième taux le plus élevé pour les plus-values immobilières, avec des abattements très lents et la durée de taxation la plus longue²⁸. Elle est l'un des quatre seuls pays dans lesquels un impôt sur la fortune s'appliquant aux terres agricoles existe. Elle est le seul pays dans lequel cet impôt s'applique uniquement au foncier, désavantageant ainsi les terres agricoles par rapport aux valeurs mobilières ou liquidités. Elle est aussi le seul pays où cet impôt s'applique aux terres agricoles malgré des loyers de fermage réglementés.

En outre, alors que, dans plusieurs pays européens, la suppression récente de certains impôts a allégé la pression fiscale sur les terres agricoles, la taxation des terres agricoles françaises a augmenté ces dernières années : augmentation de la taxation des plus-values immobilières en 2005, 2009, 2011, 2012, 2013 et 2017 ; augmentation des droits de mutation à titre onéreux en 2006 et 2014²⁹ ; augmentation de l'impôt sur le revenu en 2010, 2012 puis 2014 ; création de la CSG en 1991, augmentée en 1993 puis 1997, 1998, 2005, 2017 ; création de la CRDS en 1996 ; création du Prélèvement social en 1998, augmenté en 2011 puis 2012 ; création de la Contribution additionnelle au prélèvement social en 2004 ; création de la Cotisation RSA en 2009, transformée en prélèvement de solidarité et augmentée en 2013 puis 2019.

La taxation plus élevée des terres agricoles françaises entraîne plusieurs difficultés tant pour le secteur agricole lui-même que dans le domaine de l'environnement. D'une manière générale, la taxation plus forte des terres agricoles françaises vient diminuer leur rentabilité après impôt voire la fait entrer en zone de rendement négatif, ce qui peut conduire à des pressions accrues pour changement d'usage des sols. Cette taxation plus élevée peut être mise en relation avec l'artificialisation des sols plus rapide en France qu'en Europe.

²⁷ Le taux marginal correspond au taux auquel est imposée la dernière la tranche du revenu.

²⁸ 30 ans contre 10 ans maximum pour la quasi-totalité des autres pays ayant institué des exonérations selon la durée de détention.

²⁹ Mais, si le taux de DMTG n'a pas varié récemment, l'abattement de 75 % de la valeur qui était applicable jusqu'à un montant de 101 897 euros l'est jusqu'à 300 000 euros depuis 2019.

En outre, ces impôts s'appliquent sur des loyers de fermage nettement plus faibles en France qu'en moyenne dans l'UE et que dans les autres pays d'Europe de l'Ouest voire même que certains pays d'Europe de l'Est. Les loyers moyens de fermage à l'hectare sont de 140 euros / ha en France contre 800 aux Pays-Bas, 530 au Danemark, 500 en Suisse, 350 en Allemagne, 300 en Irlande et en Autriche, 230 en Finlande, 220 au Royaume-Uni et en Pologne, 160 en Suède, 150 en Espagne, en Slovénie et en Hongrie³⁰. Cette différence provient du fait que les loyers de fermage sont réglementés en France. En Europe, les loyers de fermage sont le plus souvent libres. En France, chaque année, un arrêté préfectoral fixe les minima et maxima dans chaque département. De façon comparative, on peut estimer que les loyers de fermage français sont, en moyenne, inférieurs de moitié à ce qu'ils seraient s'ils étaient fixés de façon libre. C'est aussi à cette aune qu'il convient d'évaluer la fiscalité des terres agricoles.

Or, la France se caractérise à la fois par des loyers de fermage bas, un niveau de taxation élevé des terres agricoles et de leur revenu et une part importante de ces taxes qui est indépendante du revenu foncier. Une telle combinaison aboutit tendanciellement à une rentabilité après impôt nulle ou négative. Dans la pratique, on constate que tous les pays d'Europe de l'ouest présentent à la fois un loyer moyen de fermage à l'hectare plus élevé que celui pratiqué en France et une taxation des terres agricoles et/ou des revenus de fermage moins élevée que celle existante en France.

Le poids des taxes non liées au revenu en France

Quand les taxes sont toutes liées au revenu brut dégagé, le taux de rendement net reste le même que le fermage soit élevé ou bas. Mais ce n'est plus le cas quand nombre d'impôts ne sont pas liés au revenu. Lorsque la taxation d'un bien est en grande partie indépendante de son revenu, le montant du revenu brut est une variable plus importante que lorsque la taxation est proportionnelle au revenu. Un revenu brut bas, taxé par des impôts élevés et en grande partie indépendants du revenu aboutit plus souvent à un revenu net après impôt faible voire à un rendement nul ou négatif en euros constants.

En outre, les taxes portant sur la valeur des terres agricoles et non sur leur revenu incitent davantage à leur urbanisation ou à leur vente, non seulement quand elles sont réglementairement urbanisables mais même lorsqu'elles ne le sont pas mais qu'il existe des anticipations qu'elles le deviennent un jour (cas fréquent sur le littoral ou l'arrière littoral). En effet, le revenu des terres agricoles soumises à bail rural, reste fixe ou quasi fixe malgré l'augmentation des taxes assises sur leur valeur. Une taxe sur la valeur d'un actif, quand cet actif engendre un revenu réglementé non lié à sa valeur, risque souvent d'aboutir à cette impasse. C'est cet effet pervers qui est intelligemment neutralisé par le *Williamson Act* en Californie. Ce dernier type de taxes est du quel que soit le revenu foncier rural annuel et même s'il est nul. Ces taxes et leur niveau ne tiennent donc pas compte de l'évolution des loyers de fermage. Ceux-ci étant réglementés, l'indice de référence peut baisser une année ou plusieurs années de suite. Les taux de TFNB, de taxe pour frais de chambre d'agriculture (TCA), de DMTO, de DMTG, de plus-value immobilière (PVI), etc. n'en diminuent pas pour autant. Les taxes susmentionnées suivent leur logique propre qui est une logique de financement des bénéficiaires de leur produit. Si les besoins des affectataires s'accroissent ou si l'on cherche à compenser la baisse d'une autre recette fiscale, les taux de ces taxes peuvent même augmenter. Cela peut se produire même les années lors desquelles le revenu foncier rural baisse. C'est bien ce qu'il s'est passé en France depuis la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Le revenu brut rural a eu tendance à baisser mais, dans le même temps, les taxes assises sur les terrains agricoles ont augmenté sans tenir compte de la baisse du revenu brut.

L'État membre de l'UE dont le système est le plus proche de la France est la Belgique. Les loyers de fermage y sont aussi réglementés. Une comparaison entre la Belgique et la France s'avère donc intéressante. Elle est effectuée dans le tableau 4. Celui-ci met en évidence deux différences importantes. D'une part, même si ces deux États pratiquent des loyers réglementés, ceux-ci sont fixés à un niveau nettement plus élevé en Belgique puisqu'il y est plus du double. D'autre part, la taxation des revenus des terres agricoles se révèle très inférieure en Belgique. Ainsi, ils n'y supportent pas de prélèvements sociaux

³⁰ Eurostat, 2019.

et l'impôt sur les revenus que constituent les loyers de fermage y est, souvent, inexistant ou très faible. Ainsi, bien que les loyers de fermage soient règlementés en Belgique, ils y sont beaucoup plus élevés et beaucoup moins taxés qu'en France. C'est la combinaison de ces éléments qui permet la rentabilité du foncier agricole en Belgique. C'est la combinaison inverse qui l'empêche en France.

Tableau n°4 : Comparaison de la taxation des terres agricoles en Belgique et en France

	Belgique	France
Loyer moyen /ha	Moyenne nationale : 304 e ³¹ Flandres : 380 e Wallonie : 241 e	140 e
Taxe foncière sur les propriétés non-bâties	Valeur cadastrale	Valeur cadastrale
Impôt sur le revenu	Exonération : - terres donnés en location en vertu d'un bail à ferme de carrière - terres donnés en location en vertu d'un bail à ferme prévoyant une première période d'une durée minimale de dix-huit ans Sinon : 25 – 50 % de la valeur cadastrale (très inférieure u loyer de fermage)	17,2 – 75 %
Impôt sur la fortune		0 – 0,75 % (baux ruraux à long terme) : Sinon : 0 – 1,5 %
Droits de mutation à titre gratuit	<i>Wallonie :</i> 0 – 64 % Réduction de 30 à 55 % pour les baux à ferme "longue durée" (10 % en moins si le bailleur à plus de 35 ans) Réduction de 50 à 75 % pour les baux à ferme "de carrière" (10 % en moins si le bailleur à plus de 35 ans). Ces réductions sont, respectivement, de 20 à 45 % et de 40 à 65 % si le bailleur a plus de 35 ans. Sinon : 0 – 80 % <i>Flandres :</i> 3-55 % (Mais un projet de loi envisage l'exonération des terres agricoles données à bail)	Terres agricoles soumises à un bail rural à long terme : droits calculés sur un quart de la valeur jusqu'à 300 000 euros et sur 50 % de la valeur au-delà, soit imposition de 1,25 à 30 % Sinon : 5 – 60 %
Droits de mutation à titre onéreux	Wallonie et Bruxelles : 0 – 12,5 % Flandres : 0 – 10 %	8 %
Plus-values immobilières	Exonération	36,2 % : 0 – 6 ans Abattements : 6 – 21 ans : 7,65 % / an 22e année : 5,6 % 22 et plus : 9 % (PS) / an 75 % pour les personnes plafonnées à l'impôt sur la fortune, sans abattement progressif, y compris après 30 ans. Exonération au bout de 30 ans de détention.

³¹ Direction générale statistique belge, 2019.

La rentabilité négative des terres agricoles françaises

Les éléments de notre étude viennent confirmer des constats et analyses antérieurs mais dont le champ comparatif était moins large. Des 1986, le Conseil des impôts démontrait que la pression fiscale annuelle moyenne sur les terres agricoles était beaucoup plus élevée en France que dans les trois autres pays pris en comparaison - Allemagne, Royaume-Uni, États-Unis- et qu'elle conduisait à un rendement après impôts négatif des terres agricoles françaises dans tous les cas de figure³². Les hausses de taxation multiples intervenues depuis 1986³³ ont encore accru la pression fiscale sur les terres agricoles en France et leur rentabilité nette négative. En 2013, un rapport IGF-CGAAER³⁴ montrait que, sur vingt ans, en France :

- Les terres agricoles sont l'actif qui a le rendement le plus faible ;
- Leur rendement est le seul qui soit inférieur à l'inflation et est donc négatif en euros constants ;
- C'est le seul actif qui soit dans ce cas.

Cette situation n'est pas sans lien avec les souhaits et tentatives des détenteurs de terres agricoles pour les affecter à d'autres usages (boisement puisque moindre taxation des forêts, énergies renouvelables puisque loyers beaucoup plus élevés que les loyers de fermage, urbanisation). Lorsque la rentabilité des terres agricoles est négative, les détenteurs de terres agricoles peuvent difficilement conserver à long terme un actif structurellement en perte. Ils sont incités à le vendre ou à tenter de l'artificialiser pour en obtenir un rendement ni négatif ni nul.

C'est d'autant plus le cas que l'intervention de l'État sur les revenus favorise doublement l'artificialisation. D'un côté, l'État divise par deux les revenus du foncier non bâti. De l'autre, via les rémunérations de complément, l'État soutient indirectement les revenus versés aux détenteurs de foncier acceptant de l'artificialiser par les exploitants d'énergie solaire au sol et éolienne terrestre. Sans intervention de l'État, les revenus du foncier non bâti seraient doubles et l'artificialisation par ces installations aurait moins lieu puisque, en économie de marché pure, une bonne partie d'entre elles ne serait pas rentable. L'intervention de l'État distord donc les revenus issus de ces deux catégories d'activité de telle façon qu'elle accroît la différence entre eux et favorise nettement l'artificialisation.

Le prix d'un actif se rapprochant, en tendance longue, de la somme actualisée de ses revenus futurs, la situation française entraîne des effets majeurs sur le prix des terres agricoles. La diminution de moitié du loyer de marché par l'effet des loyers règlementés conjuguée à une taxation élevée de la moitié du revenu brut restant et à une taxation des terres agricoles elles-mêmes élevée et en grande partie indépendante du revenu, aboutit à des prix des surfaces agricoles extrêmement bas en France. L'hectare agricole y vaut, en moyenne, 6000 euros quand il est libre (4500 euros quand il est loué), contre 10 000 en Pologne, 12 000 en Espagne et en Grèce, 17 000 en Slovaquie, 18 000 au Danemark, 21 000 en Allemagne, 23 000 en Irlande, 25 000 au Royaume-Uni, 30 000 en Suisse, 63 000 aux Pays-Bas³⁵. Ce différentiel de prix facilite le rachat des terres agricoles françaises par les étrangers. Surtout, l'effet de ralentissement de l'urbanisation des terres agricoles quand leur prix est élevé ne peut donc jouer en France³⁶. Même s'il existe plusieurs autres facteurs, le très bas prix des terres agricoles y favorise leur artificialisation.

Une taxation élevée malgré des loyers règlementés

Un loyer règlementé, diminué de moitié par rapport à ce qu'il devrait être en conditions de marché, devrait être taxé à un taux plus bas que le taux normal de taxation, pour tenir compte de la réduction du revenu opéré en amont par l'État. D'autant plus que c'est bien la même autorité, l'État, qui décide de diminuer, de façon administrative, un revenu et qui fixe son taux de taxation. Or, en France, non seulement les loyers

³² Conseil des impôts. (1986). Huitième rapport au président de la République. JORF. 4063. 443 p.

³³ Hausses de la TFNB, de la TCA, des DMTG, création et hausse des prélèvements sociaux, etc.

³⁴ IGF-CGAAER. (2013). Les outils financiers de portage des terres agricoles pour favoriser la transmission et l'installation dans la perspective de la transposition de la Directive AIFM. Rapport n° 2012M09002. N° 12119.

³⁵ Eurostat, 2017-2019.

³⁶ Sauf dans des cas spécifiques ou tant le revenu à l'hectare que le prix de l'hectare sont décalés par rapport à ces moyennes. C'est notamment le cas des hectares de vignes correspondant aux AOP et grands crus. On constate bien, en effet, que ce type de terres agricoles est moins urbanisé. Voir, par exemple, PERES Stéphanie. (2009). La résistance des espaces viticoles à l'extension urbaine Le cas du vignoble de Bordeaux. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 155-177. <https://doi.org/10.3917/reru.091.0155>

de fermage ne sont pas taxés en dessous du taux normal mais ils sont taxés au taux marginal qui est un taux supérieur au taux normal institué pour d'autres catégories de revenus non réglementés. En effet, les revenus des valeurs mobilières sont des revenus libres. Ils ne sont pas réglementés. Leur taux de rendement brut sur longue durée est très supérieur à celui du foncier non bâti (trois à quatre fois plus). Or, depuis 2018, en France, le taux normal de taxation des revenus de valeurs mobilières est un taux fixe de 30 % (prélèvement forfaitaire unique).

Les loyers réglementés de fermage sont la moitié de ce qu'ils devraient être en France (140 e/ha contre 250 à 300 e/ha). Néanmoins, ils sont taxés comme s'ils n'avaient pas subi une division par deux au moment de la perception. Autrement dit, le loyer du dans les conditions de marché est diminué par deux, par l'État, au moment de sa formation. Néanmoins, le bailleur n'acquitte pas un taux d'impôt divisé par deux ou réduit sur ce revenu divisé par deux. Il n'acquitte pas non plus un taux normal ou forfaitaire (prélèvement forfaitaire unique). Il acquitte un taux d'impôt marginal sur les revenus qui peut aller jusqu'à 62,2 %. L'Etat fait en sorte qu'un contribuable perçoive 50 au lieu de 100 mais le taxe comme s'il avait reçu 100.

La réglementation des loyers de fermage trouve son origine dans la volonté de diminuer le coût d'accès à la terre pour les exploitants agricoles et de soutenir leur revenu. Sur ces points, elle a plutôt atteint ses objectifs. Mais n'existe-t-il pas une contradiction entre le fait d'amputer de 50 % les revenus du bailleur pour des raisons en grande partie sociales et le fait, malgré cela, de prélever des charges sociales sur les 50 % du revenu restant après un premier prélèvement de 50 % pour des raisons sociales ? Autrement dit, le bailleur acquitte 58,6 % de son loyer théorique de marché en prélèvements sociaux³⁷.

Il paraît illogique de taxer un revenu réglementé et diminué de moitié, de façon supérieure à un revenu libre. Sur 100 euros de revenu de valeurs mobilières, le contribuable paye l'IR à 30 %. Il lui reste 70 euros ou 70 % du revenu. Sur 100 euros de revenu foncier rural, le contribuable en reçoit 50 et acquitte un IR-PS pouvant aller jusqu'à 62,2 % (sans prendre en compte les autres taxes) sur ces 50 euros restants. Un revenu divisé par deux est taxé à un taux pouvant dépasser le double du taux de taxation d'un revenu libre.

Baisse de revenu et hausse de taxation, les terres agricoles françaises soumises à un effet de ciseau

En France, depuis 1950, les loyers de fermage augmentent moins vite que l'inflation. Ils reculent d'environ 1,2 % à 1,3 % par an en euros constants³⁸. Plus récemment, entre 1999 et 2019, le rendement locatif brut des terres agricoles a diminué de près de moitié³⁹.

En outre, le prix des terres agricoles qui avait progressé entre 1953 et 1978 a régressé après. À partir de cette date, l'appréciation du prix des terres n'a plus compensé l'érosion des loyers de fermage. Entre 1979 et 1982, ce prix a diminué en euros constants de 30 %. À partir de 1983, il a même diminué en euros courants. Depuis 1997, il remonte à nouveau lentement. Mais, aujourd'hui, le prix réel moyen de l'hectare agricole est toujours inférieur de plus d'un tiers à sa valeur de 1978 et ne vaut pas plus qu'en 1965⁴⁰. Un demi-siècle après, son prix reste donc le même.

³⁷ $50\% + (50 \times 17,2 = 8,6) = 58,6\%$

³⁸ DESRIERS Maurice. (2013, avril). Un essai de synthèse statistique sur le foncier agricole en France. *Pour*. n° 220. Pp. 77-88. ; PLUCHET Alain. (1994). *Rapport fait au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan sur le projet de loi relatif au prix des fermages*. Sénat. Annexe au procès-verbal de la séance du 6 juillet 1994. Ils sont moins élevés aujourd'hui que dans les années soixante-dix. Ils reculent même parfois en euros courants. Par exemple, depuis la mise en place du nouveau mode de fixation des fermages en 1994, sur vingt-cinq années d'application, ils ont progressé en euros constants douze fois mais reculé quatorze fois, notamment chaque année de 2000 à 2007 et de 2016 à 2018. Voir les indices des fermages depuis 1994.

³⁹ JEGOUZO Loïc. (2020). *Les marchés fonciers ruraux en 2019 : vive activité des marchés fonciers ruraux*. Fonciers en débat. D'après des données de Terres d'Europe - SCAFR, de la Banque de France et SSP.

⁴⁰ FNSAFER. (2019), Le prix des terres ; Ministère de l'Agriculture. (1984). Le prix des terres agricoles en 1983. Service central des enquêtes et études statistiques. Étude n°234.

En performance globale (revenu + plus ou moins-value), si les terres agricoles obtenaient un rendement positif jusqu'aux années 1970, ce n'est plus le cas depuis les années 1980⁴¹. Dans les années 1980 et 1990, les terres agricoles ont été doublement en perte : à la fois en revenu et en érosion de leur valeur (c'est à dire en moins-value)⁴².

Cette évolution négative aurait pu être compensée en rendement net par un allègement de la taxation des terres agricoles. Or, on a assisté au phénomène inverse. La taxation des terres agricoles a augmenté par quatre biais, au moment même où leur rentabilité globale brute s'érodait. D'abord, des taxes existantes sur les terres agricoles et leurs revenus ont vu leurs taux accrus à plusieurs reprises⁴³. Ensuite, même sans hausse de taux, les revalorisations des valeurs locatives cadastrales ont accru le montant de la taxation. Également, de nouveaux impôts taxant le foncier agricole ou ses revenus ont été créés et les taux de plusieurs d'entre eux ont progressé rapidement⁴⁴ : par exemple, les prélèvements sociaux sur les loyers de fermage passent de 0 % en 1990 à 1,1 % en 1991 puis à 17,2 % en 2018. Enfin, les barèmes de plusieurs impôts (DMTG, IFI et, dans une moindre mesure, IR) ont été gelés depuis 2012, entraînant une taxation accrue des terres agricoles puisque les différentes tranches n'ont pas été ajustées en fonction de l'inflation.

Les loyers de fermage ne tenant pas compte de la hausse des taxes existantes ou de l'instauration de nouvelles taxes, la taxation des terres agricoles a progressé nettement plus vite en France que leur revenu brut, ce qui a entraîné un effet de ciseau, accentuant encore leur rendement négatif.

Certes, le poids effectif d'une taxe dépend de la faculté d'un agent d'en répercuter tout ou partie sur un autre agent. Or, précisément, les règles françaises empêchent la répercussion des taxes pesant sur le foncier agricole et de leurs hausses sur l'aval (exploitants). La situation est même inverse puisque, d'une part, les loyers sont fixés règlementairement sans que la hausse des charges fiscales ne soit prise en compte dans cette évolution et que, d'autre part, quand des allègements fiscaux temporaires ou de longue durée sont institués (TFNB notamment), les règles prévoient qu'ils doivent être répercutés vers le preneur.

Pour favoriser la mise à disposition du foncier agricole aux exploitants par des non agriculteurs, c'est-à-dire le « portage », à leur profit, du foncier par d'autres, a été mis en place, après la guerre, un ensemble de règles. Elles permettaient une rentabilité faible mais positive du foncier agricole. À cette époque, comparativement, les loyers de fermage étaient moins bas qu'aujourd'hui. Le prix des terres agricoles s'appréciait. Globalement, la taxation des terres agricoles était moindre. Certains impôts n'existaient pas (prélèvements sociaux, IFI).

C'est l'ensemble de cet échafaudage qui s'est effrité peu à peu.

D'abord, le prix des terres agricoles a chuté à partir de 1978. Ensuite, le niveau des loyers de fermage a décliné. Enfin, la taxation des terres agricoles, d'une part, et des loyers de fermage, d'autre part, s'est accrue, malgré l'érosion de ces derniers.

La création de l'impôt sur la fortune en 1981, même avec un taux réduit pour les terres agricoles, a ajouté une pression fiscale supplémentaire sur les terres agricoles, au moment où leur prix et leur rendement diminuaient. Son remplacement par l'impôt sur la fortune immobilière à partir de 2018 a accru la taxation relative des terres agricoles par rapport à celle des valeurs mobilières. Et cela au moment où les autres taxes frappant les terres agricoles s'accroissaient (contribution sociale généralisée, plus-value immobilière, gel des barèmes). Toutefois, en 1981, la situation particulière des terres agricoles a été prise en compte par l'application du taux du nouvel impôt sur une partie seulement de leur valeur. En 1990, en

⁴¹ Parmi plusieurs études, voir, notamment : MALPOT Jean-Jacques & PAQUEL Véronique. (1995). Le patrimoine de rapport des ménages et ses performances. *Economie et Statistique*. n° 281. Pp. 31-39.

⁴² En outre, cette moins-value est encore accentuée par le fait que l'existence d'un bail rural déprécie la valeur de la terre agricole d'environ 25 %.

⁴³ Plus-values immobilières en 2005 puis 2009, puis 2011, puis 2012, puis 2013, puis 2017 ; DMTG en 2006 puis 2014 ; impôt sur le revenu en 2010 puis 2012, puis 2014 ; DMTG en 2011 puis 2013, TFNB et TCA en continu.

⁴⁴ IGF en 1981 ; CSG en 1991, augmentée en 1993 puis 1997 puis 1998 puis 2005 puis 2017 ; CRDS en 1996 ; Prélèvement social en 1998, augmenté en 2011 puis 2012 ; Contribution additionnelle au prélèvement social en 2004 ; Cotisation RSA en 2009, transformée en prélèvement de solidarité et augmentée en 2013 puis 2019.

revanche, lors de l'institution des prélèvements sociaux sur les revenus fonciers ruraux puis lors de leurs multiples augmentations successives, le fait qu'ils s'appliquaient à des loyers de fermage diminués de moitié par l'Etat à leur formation n'a pas été pris en compte. La soumission des loyers de fermage aux prélèvements sociaux, à partir de 1990, s'est faite en omettant que ce revenu était déjà diminué de moitié pour des raisons sociales.

Les détenteurs de terres agricoles se sont donc trouvés placés dans une situation où, du fait de l'érosion puis de la disparition du rendement locatif net, la seule porte de sortie qui leur était laissée, pour tirer un revenu positif net de leur actif, était d'en changer la destination en l'artificialisant.

Un cadre fiscal incohérent avec les objectifs de maîtrise de l'artificialisation

Le cadre institué à partir de 1945 a facilité l'accès à la terre pour les exploitants agricoles et diminué le coût de ce poste pour eux. La location à très bas prix du foncier agricole leur offre un avantage compétitif important par rapport à leurs concurrents européens. Ce mécanisme d'accès locatif à prix très réduit au foncier, leur évite d'avoir à supporter le coût de l'acquisition et de la détention du foncier non bâti. Il les dispense donc de consacrer leur épargne à cela et écarte ce facteur d'endettement éventuel. Les buts de ce mécanisme étaient, d'une part, de favoriser le revenu agricole et, d'autre part, de permettre aux exploitants agricoles d'investir non plus dans le foncier mais dans la modernisation et l'intensification de leur exploitation.

Quels sont les inconvénients de cette situation ?

D'abord, la réforme initiée en 1945 puis l'évolution des loyers de fermage et de leur indice puis la hausse de la taxation ont conduit à ce qu'un système qui se voulait équilibré, lors de sa création après-guerre, ne le soit plus aujourd'hui, et ont abouti à une rentabilité négative du foncier agricole.

Ensuite, d'une manière générale, le soutien du revenu des agriculteurs par des loyers de fermage bas mais très taxés entraîne des effets pervers négatifs pour les agriculteurs eux-mêmes. D'une part, il pénalise le revenu des exploitants agricoles retraités. Or, ceux-ci, sont désormais nettement plus nombreux que les exploitants agricoles en activité (1 250 000 versus 469 000 exploitants cotisants⁴⁵). Après leur cessation d'activité, les agriculteurs conservent souvent la partie des terres dont ils sont propriétaires dans le but de compléter leur faible retraite par les loyers de fermage qu'ils percevront. Mais, dans la mesure où ces loyers bruts sont bas et en outre très taxés, le revenu net qu'ils tirent de ces fermages est maigre. D'autre part, les très faibles loyers de fermage et leur taxation très élevée incitent les exploitants agricoles retraités qui ne bénéficient plus de la taxation réduite des exploitants en activité, à vendre ou à urbaniser ces terres pour financer leur retraite et non à les louer pour leur conserver un usage agricole. Des loyers de fermage après impôt plu élevés leur offriraient des revenus plus étalés dans le temps et n'inciterait pas à l'artificialisation des terres agricoles. Si elle se voulait cohérente avec les objectifs de revalorisation du pouvoir d'achat des agriculteurs retraités et de maîtrise de l'artificialisation fixés dans la loi climat et résilience, la fiscalité ne devrait donc pas désinciter au fermage.

Par ailleurs, lorsque ce système a été instauré en 1945, les considérations relatives à l'environnement et à la biodiversité n'existaient pas et ne figuraient pas dans le vocabulaire. Les questions de l'artificialisation de sols et de l'étalement urbain ne se posaient pas davantage. Trois-quarts de siècle après, à l'heure où ces considérations sont devenues dominantes, il est singulier que le système institué en 1945, ne soit pas au moins réinterrogé à leur aune.

Cette interrogation se justifierait d'autant plus que la baisse de la rémunération brute du foncier agricole va dans le sens exactement inverse de la demande de paiements pour services environnementaux. En outre, les dérives du système institué aboutissent à une rentabilité négative du foncier agricole qui incite

⁴⁵ Mutualité sociale agricole. (2020). *Les chiffres clés de la MSA*. Voir à : <https://statistiques.msa.fr/chiffres-cles-msa/>

à l'artificialisation de ce foncier, alors même que l'une des composantes de la politique agricole consiste à ralentir voire arrêter cette artificialisation.

La rentabilité nulle ou négative des terres agricoles françaises engendrée par le cumul loyers règlementés bas + taxation élevée apparaît aujourd'hui contradictoire avec les objectifs de ZAN à 2050 et de division par deux du rythme d'artificialisation d'ici à 2031 fixés par la loi climat et résilience de 2021.

De plus, si ce système a profité aux exploitants agricoles et si la situation globale de ceux-ci s'est améliorée, elle demeure insatisfaisante. L'une des raisons en est que la partie de la valeur ajoutée de l'agriculture qui allait, avant-guerre, à l'amont (bailleurs) va aujourd'hui à l'aval (grande distribution, transformation, logistique, conditionnement, transport) et à une autre partie de l'amont (fournisseurs de machines agricole, et d'intrants). Pour les exploitants agricoles, où est le progrès si la valeur ajoutée qu'ils sont parvenus à dégager, après la réforme de 1945, leur est, aujourd'hui, reprise par d'autres acteurs ?

Cette situation rend les exploitants agricoles dépendants à la fois d'une partie de l'amont (fournisseurs), assez concentré et de l'aval également concentré, capables de dicter leurs conditions de rémunération voire de production. Elle signifie l'achat à prix faibles de la production des exploitants agricoles par la grande distribution. Elle les conduit à consacrer une part considérable de leurs recettes à l'achat d'intrants et d'équipements. Cette évolution se fait à l'encontre des circuits courts et de la relocalisation.

Du point de vue de l'environnement et, notamment de la biodiversité, on peut se demander s'il ne s'agit pas même d'un recul. En effet, cette nouvelle répartition de la valeur entraîne plusieurs conséquences. - Elle conduit à ce qu'une bonne partie de l'épargne dégagée par les exploitants, du fait d'un coût d'accès à la terre très réduit, a été et est investi dans la modernisation des exploitations et l'intensification de la production. Ce processus était certainement utile en 1945 et dans les décennies postérieures, époque à laquelle les exploitations agricoles étaient peu mécanisées. Elle aboutit, depuis plusieurs années, à un suréquipement coûteux et parfois excessif et à une sur-intensification de la production, et réduit d'autant les marges des exploitants.

- Elle réduit la rémunération de la terre, conduit à la rentabilité négative du foncier agricole et donc à des pressions pour son artificialisation.
- Elle aboutit également à ce qu'une bonne partie du revenu agricole, au lieu de rémunérer la terre et donc les services environnementaux délivrés par les écosystèmes agricoles, et de financer le maintien dans leur état non bâti des terres agricoles (situation d'avant-guerre), finance des éléments et des processus, d'une part, dommageables à la biodiversité (intrants, tassement des sols par les machines agricoles, artificialisation par la distribution et la logistique) et, d'autre part, réducteurs des surfaces agricoles elles-mêmes.

Avant-guerre, une partie de la valeur ajoutée était prélevée par des acteurs ruraux qui n'artificialisaient pas. Aujourd'hui, elle est perçue par des acteurs qui artificialisent (grande distribution, logistique, etc.) ou qui produisent des intrants entraînant un impact négatif sur les sols agricoles (machinisme agricole et tassement des sols dus à des engins de plus en plus lourds, intrants et épandages de produits phytosanitaires ou d'engrais de synthèse) voire sur les espaces naturels contigus (terrains convertis en terrains agricoles pour mieux amortir un matériel coûteux, résidus de pesticides ou de nitrates dans les rivières, sur le littoral et la mer proche des rivages et sur les espaces naturels adjacents aux cultures). Une partie de la valeur ajoutée prélevée sur le travail des exploitants agricoles permet donc à la filière aval, consommatrice de foncier, d'artificialiser les terres agricoles. Une partie de l'argent des agriculteurs sert donc, paradoxalement, à diminuer la quantité de leur premier facteur de production : la terre.

Cette évolution n'est guère conforme à l'intérêt des exploitants agricoles. Elle est contradictoire avec les objectifs de maîtrise de l'artificialisation inscrits dans la loi. Elle est défavorable à la biodiversité. En accroissant les distances entre lieux de vie et grande distribution, elle est également contradictoire avec les politiques d'atténuation du changement climatique.

RECOMMANDATIONS

1) Il ne semble pas exister d'étude détaillée sur la taxation comparée des terres agricoles en Europe. Les données ont donc été difficiles à trouver et à vérifier. Le fait que les terres agricoles constituent plus de 36 % de la surface de l'UE, l'existence d'une PAC ancienne, très structurée et structurante dont le budget représente 32 % du budget européen, le poids économique du secteur agricole, l'importance du marché du foncier rural, le corpus important de directives européennes s'appliquant aux terres agricoles, notamment dans le domaine environnemental, semblent des motifs suffisants pour disposer d'une telle comparaison. Il paraît surprenant que ni Eurostat, ni l'Agence européenne de l'environnement, ni la DG Agri, ni l'OCDE, ni de grands pays agricoles comme la France, ne tiennent à jour des données comparatives. Il semble important que les institutions concernées s'en dotent et les tiennent à jour.

2) La structuration actuelle de la fiscalité des terres agricoles et de leurs revenus souffre de plusieurs défauts du point de vue de la biodiversité. D'abord, elle ne semble pas permettre de ralentir la consommation de terres agricoles par l'artificialisation et leur changement de destination. Certes, la fiscalité ne peut tout faire et d'autres facteurs contribuent à cette tendance. Mais elle peut, parfois, inciter à leur artificialisation, au détriment tant de la biodiversité, de l'atténuation du changement climatique, du paysage que de l'agriculture elle-même. Il semble également que ces objectifs, ainsi que la tendance à la baisse de la rentabilité brute des terres agricoles ne soient pas ou soient mal pris en compte lors des réformes successives de la taxation des terres agricoles. On n'en trouve pas trace par exemple, dans les études d'impact du projet de loi de finances et du projet de loi de finances pour la sécurité sociale pour 2018, qui aboutissent à une augmentation de la taxation des terres agricoles et de leurs revenus, alors même que le gouvernement auteur de ce projet de loi s'est fixé un objectif de ZAN. De même, la revalorisation de 3,4 % de la valeur locative cadastrale pour le foncier non bâti en 2022 ne correspond pas à une évolution dans le même sens de la revalorisation de l'indice des fermages. Au contraire, celui-ci a baissé de plus de 3 % entre 2015 et 2021 en termes nominaux et davantage en termes réels⁴⁶. Elle accentue l'effet de ciseau évoqué *supra*. Elle va entraîner une pression fiscale accrue sur les terres agricoles, sans même prendre en compte la hausse des taux. Ensuite, la fiscalité des terres agricoles ne semble guère les orienter vers les usages les plus aptes à conserver leur biodiversité, à stocker le plus de carbone ou à mieux concilier leur rôle de production de cultures et de maintien d'une biodiversité de milieux ouverts qui s'érode.

La conception de la fiscalité des terres agricoles mériterait d'être interrogée aujourd'hui, notamment dans le cadre du *Green Deal*, des stratégies européenne et nationale de la biodiversité, des efforts d'atténuation du changement climatique et de son adaptation à lui, des objectifs de maîtrise de l'artificialisation des sols fixés par la loi.

3) Seuls quelques rares dispositifs français sont écoconditionnés (exonération de taxe foncière pendant 5 ans pour les parcelles agricoles en zones humides, possibilité d'exonérer de taxe foncière pendant 5 ans les parcelles converties en agriculture biologique). Les durées d'exonération sont relativement courtes, bien que certains de ces dispositifs soient renouvelables. Augmenter la durée d'exonération rendrait ces dispositifs plus attractifs.

4) Une partie de ces dispositifs, notamment pour la taxe sur le foncier non-bâti, est accordée sur décision des collectivités territoriales, ce qui signifie que ces dispositifs ne sont pas automatiques et pas présents dans l'ensemble du territoire. Une compensation au moins partielle par l'État ou un dispositif de péréquation permettraient de diminuer cet inconvénient.

5) Pour les dispositifs d'exonération nationale de la TFNB (donc non soumis au choix des communes), la règle était la compensation de la perte de recettes fiscales par l'État. Mais l'introduction, en 2009, d'un coefficient de minoration qui s'est accru progressivement a abouti à diminuer, dans des proportions très

⁴⁶ L'évolution de l'indice des fermages en termes réels est de -0,62 % en 2016, -4,02 % en 2017, -4,89 % en 2018, 0,26 % en 2019, 0,05 % en 2020, -0,51 % en 2021.

importantes, cette compensation par l'État. La perte de recettes fiscales qui en résulte peut-être notable pour certaines communes rurales. Cette règle de non compensation pourrait être revue ou atténuée, notamment pour les petites communes rurales.

6) Certaines règles fiscales applicables peuvent s'avérer dommageables à certains écosystèmes. Il en est ainsi, par exemple, des exonérations temporaires de TFNB pour reboisement lorsqu'elles s'appliquent à des milieux agricoles riches en biodiversité et/ou se raréfiant telles que les prairies naturelles, y compris les prés humides. Ces règles pourraient être revues ou rendues plus sélectives.

7) Il existe des taux de taxation différents et inférieurs pour les exploitants agricoles. Leur revenu agricole est déclaré au titre des bénéficiaires agricoles et non des revenus fonciers. Lorsqu'ils achètent des terres agricoles, ils acquittent les DMTO au taux de 0,7 % soit plus de dix fois moins que le taux usuel. Leurs plus-values immobilières sont le plus souvent exonérées. Ils ne sont pas soumis à IFI. Les transmissions d'exploitations et des terres agricoles qui en font partie bénéficient du mécanisme Dutreil.

On peut s'interroger sur la logique et l'intérêt de ces taux différenciés.

En effet, en France, plus de 80 % des terres agricoles sont louées par les exploitants agricoles et ne leur appartiennent donc pas. En outre, la politique conduite depuis l'après-guerre en France consiste à décharger les exploitants agricoles du poids du foncier. D'abord, pour favoriser leur investissement dans le machinisme agricole et la modernisation des exploitations plus que dans le foncier. Ensuite, car le foncier non bâti n'étant pas rentable, il est plus avantageux pour eux de le louer que de l'acquérir. L'achat de terres agricoles représente donc une situation sous optimale pour les exploitants agricoles. Et c'est justement dans ce but qu'a été instituée une politique leur facilitant l'accès locatif à cout très bas au foncier agricole.

Du point de vue environnemental, cette distinction ne paraît guère justifiée. En effet, tout d'abord, elle ne tient aucunement compte de la richesse en biodiversité du terrain agricole concerné ni des pratiques agricoles qui y ont cours, lesquelles peuvent être plus ou moins favorables à la biodiversité voire au stockage de carbone. Ensuite, elle aboutit à ce qu'un même type de milieu naturel (par ex. une prairie permanente sur laquelle se pratique l'élevage extensif ou une parcelle en agroforesterie ou en agriculture biologique) soit taxé de deux manières différentes selon à qui il appartient : très peu taxé s'il appartient à un exploitant agricole ; très taxé s'il appartient à un bailleur. Cette distinction ne repose sur aucune logique environnementale puisqu'il s'agit du même milieu. Enfin, elle peut conduire à ce qu'une parcelle de grande culture, cultivée en agriculture intensive, à l'aide de grandes quantités de produits phytosanitaires et d'engrais de synthèse, labourée annuellement, dont les sols restent nus en hiver, soit très peu taxée car elle appartient à un exploitant agricole tandis qu'une parcelle voisine, de même taille, en prairie permanente utilisée en élevage extensif ou en agroforesterie ou en agriculture biologique soit très taxée car elle appartient à un bailleur.

Une écofiscalité incitative supposerait de taxer un terrain en fonction de sa valeur écologique, des services environnementaux qu'il délivre, voire des pratiques qui permettent de maintenir sa valeur écologique et la délivrance de services écosystémiques, voire de les augmenter. Une conception de la fiscalité différenciant selon la rareté des milieux naturels, le niveau et la variété des services écosystémiques qu'ils délivrent ou sont en mesure de délivrer (notamment stockage de carbone, rétention des crues, atténuation des canicules, etc.), les pratiques agricoles employées serait plus efficiente qu'une distinction par type de détenteurs.

8) Il a été proposé, à plusieurs reprises, de considérer les écosystèmes ou certains d'entre eux comme des infrastructures naturelles⁴⁷. Les infrastructures délivrent des produits ou des services, possèdent une longue durée de vie, nécessitent des investissements, doivent être amorties, etc. Toutes ces

⁴⁷ Commission européenne. (2013). Infrastructures vertes-Renforcer le capital naturel de l'Europe ; Comté interministériel de l'évaluation des politiques publiques. (1994). Les zones humides. Rapport de l'instance d'évaluation. La Documentation française.

caractéristiques font qu'elles obéissent à des traitements comptable et fiscal spécifiques. Si on considère certains terrains agricoles (par exemple les zones humides agricoles, les prairies, etc.) comme des infrastructures naturelles qui délivrent des services multiples (SES, SFN), le but de leur fiscalité devrait être de faciliter la délivrance de cette pluralité de services voire de l'accroître et de la diversifier davantage encore. Cela suppose d'attirer des investissements de maintien, de restauration ou d'augmentation des capacités de production de SES et SFN, ce qui nécessite la mise en place d'un cadre fiscal stable et incitatif permettant à la fois d'attirer ces investissements et une rentabilité minimale pour l'investisseur. Un tel objectif et une telle structuration semblent, certes, contradictoires avec la fonction actuelle de la plupart des terres agricoles qui est plutôt la maximisation de la délivrance d'un seul produit -la culture agricole qui y est pratiquée- y compris au demeurant des autres. Néanmoins, cette discordance n'empêche pas que la contradiction entre ces deux objectifs et les problèmes qu'elle engendre devraient à minima être posée.

9) Aujourd'hui, la fiscalité incite au retournement des prairies en terres de culture par au moins trois biais. D'abord, pour des raisons historiques, la valeur locative cadastrale⁴⁸ des prés et prairies et donc leur TFNB moyenne à l'hectare est, en général, supérieure à celle des terres labourables. Pourtant, les loyers de fermage à l'hectare des herbages sont, en général, inférieurs à ceux d'une terre labourable. Le revenu des herbages est donc moindre mais leur taxe foncière est plus élevée, Il en découle un revenu après impôts plus faible. Ensuite, la transformation d'une prairie en terre de culture entraîne une économie fiscale. En effet, une fois la prairie convertie en terre labourable elle sera reclassée dans la nomenclature des catégories de culture et acquittera une taxe foncière annuelle moins élevée. Enfin, la transformation d'une prairie en terre de culture entraîne une augmentation de la valeur du terrain concernée (40 % en moyenne)⁴⁹. Il en résulte donc une plus-value immobilière substantielle. Celle-ci est normale en termes économiques puisqu'elle représente à la fois l'augmentation du prix et du rendement de la parcelle une fois transformée et qu'elle rémunère le travail d'aménagement (le retournement de la prairie) qui a permis cette augmentation de valeur, Mais, dans les faits, elle rétribue aussi - et incite à - une perte de valeur écologique du terrain et des services écosystémiques délivrés et de la capacité du terrain à en délivrer dans le futur.

Le détenteur et le preneur à bail d'une prairie ont donc, en général, tous deux intérêt à sa transformation en terre labourable. Cette situation constitue un exemple rigoureusement inverse à la fois à la théorie des externalités et aux paiements pour services écosystémiques. La théorie économique plaide pour que les externalités positives soient rémunérées à celui qui les produit. Ici, c'est celui qui les détruit ou les réduit qui est rétribué. De même, les paiements pour services environnementaux de plus en plus promus, prônent une rémunération des acteurs qui les fournissent. Dans le cas des prairies, non seulement, le détenteur et l'exploitant de prairies qui délivrent davantage de services écosystémiques sont moins rémunérés que leurs homologues qui, détenant une terre labourable, en produisent bien moins mais, en outre, ceux qui réduisent drastiquement la fourniture de SES (et donc de SFN), en transformant une prairie en terre labourable, sont rétribués de cette action.

La fiscalité constitue donc une incitation indirecte à la régression des prairies. Certes, d'autres facteurs concourent à cette érosion. Certes, également, les transformations de prairies en terres de culture sont, aujourd'hui, davantage encadrées qu'auparavant. Pourtant, les services écosystémiques rendus par les prairies sont très supérieurs à ceux rendus par les terres labourables. La biodiversité des prairies est nettement plus élevée que celle des terres de culture. Les prairies permettent la couverture du sol en hiver. Elles contribuent à limiter les inondations, voire les crues en zone alluviale. Les sols de prairies stockent autant de carbone à l'hectare que les sols forestiers et bien davantage que les terres de culture

⁴⁸ Laquelle n'a pas de rapport avec le prix ou le rendement du terrain.

⁴⁹ FNSAFER 2019 : en 2018, en moyenne, l'hectare de prairie libre valait 4580 euros et l'hectare de terre labourable libre 7540 euros.

ou les vignes⁵⁰. En outre, sur le plan économique, l'élevage est davantage en difficulté en France que les grandes cultures. De même, le revenu des éleveurs est inférieur à celui des agriculteurs *stricto sensu*.⁵¹ La taxation plus élevée des prairies par rapport aux terres de culture n'apparaît donc justifiée ni en termes de biodiversité ni en termes de maîtrise du changement climatique, ni en termes de risques, ni en termes sociaux, ni en termes hydriques, ni en termes de paysage, ni en termes de revenus agricoles, ni en termes de revenus fonciers. La raréfaction des prairies et l'ampleur des services qu'elles délivrent plaident pour leur exonération de TFNB. Une telle mesure serait favorable tant au revenu des éleveurs qu'à la biodiversité, au stockage du carbone et à la lutte contre les inondations. Cette exonération ne poserait guère de problèmes de recettes fiscales dans les communes dans lesquelles il ne reste que très peu de prairies. Mais, elle pourrait en poser dans les communes où les herbages sont encore nombreux. L'importance des prairies justifierait que cette exonération soit compensée par l'Etat, au moins dans les communes dont, par exemple, la part de TFNB provenant de parcelles en prairies dépasse 10 % des recettes globales ou 20 % des recettes de la TFNB. Si cet effort n'apparaît pas possible aux finances publiques de l'État, il conviendrait au moins que les prairies ne soient pas davantage taxées que les terres de culture. L'actualisation des valeurs locatives cadastrales étant une tâche longue, complexe et sans cesse remise à plus tard, on ne peut guère compter sur elle à court et à moyen termes. Une façon moins précise mais plus rapide de procéder serait de décider d'un abattement de, par exemple, 20 % de la TFNB pour toutes les prairies.

La transformation d'une prairie en terre de culture ne devrait pas se traduire par un gain fiscal, puisqu'elle entraîne généralement réduction des services écosystémiques fournis, mais par une perte, pour décourager cet appauvrissement biologique. La TFNB d'une parcelle de prairie transformée en terre de culture pourrait donc être majorée d'un pourcentage à définir. Ou bien cette transformation pourrait donner lieu à l'acquittement d'une taxe étalonnée sur la valeur de la tonne de carbone multipliée par le nombre de tonnes stockées par hectare de prairie, cette somme étant elle-même multipliée par le nombre d'hectares de prairies transformés ($\text{Prix C} \times \text{TC} \times \text{nombre ha}$)⁵². A minima, une telle transformation ne devait pas entraîner d'allègement fiscal.

10) Éviter une rentabilité négative des terrains agricoles peut se faire de deux façons : soit augmenter les loyers bruts, soit diminuer leur taxation et celle des terres agricoles. Du point de vue de la biodiversité et, de façon plus générale, de l'environnement, les résultats de ces deux voies seraient à peu de choses près, similaires. Du point de vue des exploitants retraités et des bailleurs également. Du point de vue des exploitants agricoles en activité, la seconde solution serait préférable. Du point de vue de l'État, la première solution serait préférable au maintien de ses recettes fiscales. Mais la poursuite de la coexistence d'une rémunération brute très faible de la terre et de sa taxation très élevée n'est pas soutenable pour le foncier non bâti, ni compatible avec l'objectif de ZAN, la SNB, le Plan climat, etc.

Ne serait-il pas préférable de diminuer le coût fiscal du portage des terres agricoles pour permettre aux exploitants agricoles de continuer à bénéficier de ce service qui leur est rendu et pour faire en sorte que les détenteurs de foncier conservent un actif non systématiquement en perte et engendrant une rentabilité faible mais minimale sans être contraint à son changement de destination ? Cela ne pénaliserait pas le revenu des exploitants agricoles, leur permettrait de continuer à ne pas avoir à supporter le poids du foncier agricole, de conserver une capacité d'épargne et d'investissement dans les développements agricoles à venir (agriculture de précision, création de nouvelles filières mieux adaptées au changement

⁵⁰ ARROUAYS Dominique et alli. (2002). Stocker du carbone dans les sols agricoles de France ? Rapport d'expertise collective. INRA. Reprenant, notamment, des données du GIS Sols PELLERIN Sylvain et alli. (2020). Stocker du carbone dans les sols français. Rapport scientifique de l'étude INRA considèrent même que, dans la couche 0-30 centimètres, les sols de prairies contiennent légèrement plus de carbone à l'hectare que les sols forestiers, tant pour les valeurs minimales que maximales, moyennes, ou médianes.

⁵¹ Le revenu agricole moyen est de 1390 euros nets/mois. Mais il est de 1100 euros nets/mois pour l'élevage bovin, de 620 euros nets/mois pour l'élevage ovin, caprin et équidé, de 2790 euros nets/mois pour la viticulture et de 2500 euros nets/mois pour les céréales : BELHAKEM Nadia, BOREY Grégoire, DUFEUTRELLE Julie. (2019, novembre). Des revenus agricoles élevés mais des disparités importantes. INSEE Première, n°1781.

⁵² La formule de calcul de la taxe pourrait aussi prendre en compte non seulement le déstockage du carbone stocké au moment de la transformation de la prairie mais aussi la non absorption future de carbone par la prairie disparue durant X années. Dans le premier cas, il s'agirait d'une taxe de déstockage. Dans le second, il s'agirait d'une taxe de déstockage et de non absorption future. Toutefois, dans les deux cas, une telle taxe ne prendrait en compte que l'externalité négative correspondant au déstockage et à la non absorption de carbone, en omettant la perte des autres services écosystémiques.

climatique, souscription d'assurances récoltes, prévoyance et retraite, etc.). Et cela permettrait de freiner l'artificialisation des terres de façon congruente avec l'objectif de ZAN.

11) La recherche a mis en lumière l'effet positif sur la biodiversité d'un certain nombre de pratiques agricoles, notamment diversification des cultures, réduction de la taille des parcelles, agriculture biologique, bandes enherbées, haies, boqueteaux, élevage extensif sur surfaces toujours en herbe, couverture des sols en hiver, agroforesterie⁵³. D'une manière générale, il apparaît souhaitable que la taxation des terres agricoles incite au développement des plus efficaces pour la biodiversité et des moins pénalisantes pour les exploitants de ces pratiques.

12) L'agroforesterie semble exclue des incitations fiscales existant dans le domaine agricole comme forestier. Notamment car la fiscalité française est en partie basée sur la parcelle cadastrale et que haies, arbres isolés ou alignés et cultures se trouvent au sein des mêmes parcelles cadastrales. Cela ne paraît se justifier ni en termes de biodiversité, ni en termes de paysage, ni en termes de stockage du carbone, ni même en termes de production agricole. Les milieux bocagers ou d'agroforesterie sont généralement plus riches en biodiversité que de grandes surfaces de culture sans élément de diversification du paysage et nues en hiver⁵⁴. En milieu bocager ou en agroforesterie, les effets de lisière et de diversification jouent à plein. Et l'implantation de haies ou l'évolution de parcelles agricoles vers l'agroforesterie sont des procédés recommandés pour accroître le stockage du carbone dans les sols agricoles. En outre, les terres agricoles sont davantage taxées que les forêts.

Il paraît souhaitable de réfléchir à deux types de réformes. D'une part, diminuer la taxation des terres agricoles sur lesquelles sont implantées des haies ou converties à l'agroforesterie. D'autre part, modifier le statut du fermage sur ce point. Il pourrait, par exemple, être permis à un bailleur de planter des boisements linéaires (ou bosquets) sur une surface inférieure, par exemple, à 5 % de la SAU de ses terrains agricoles, avec une diminution à due concurrence du loyer de fermage mais un allègement fiscal sur les terrains ainsi écologiquement bonifiés (qui pourrait porter sur la TFNB ou l'IR).

13) La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 a institué le bail rural à clauses environnementales (BRE). Il permet d'insérer dans un bail rural des clauses visant la préservation de la biodiversité, des paysages des sols, de la ressource en eau, etc. sous réserve de l'accord du preneur et du bailleur. Les BRE signés sont peu nombreux. L'une des raisons est que dans un BRE, le bailleur et le preneur ne sont plus tenus par les minima de loyers de fermage fixés dans chaque département par arrêté préfectoral. Alors que les loyers de fermage réglementés se situent déjà à un niveau très chiche en France, les loyers de BRE sont encore plus maigres. Bien souvent, ils ne sont pas seulement un peu plus faibles mais beaucoup plus faibles. On trouve des loyers de fermage en BRE à 10 ou 20 e/ha⁵⁵. Le preneur doit respecter des clauses environnementales mais, en échange, acquitte un loyer de fermage très minoré. Le bailleur, lui, accepte de recevoir un loyer de fermage très réduit mais ne reçoit aucune contrepartie.

Le bailleur consent donc, de lui-même, un sacrifice financier pour des raisons d'intérêt général. Mais, il reste taxé au taux marginal. Le fait qu'il ne touche que 10, 20 ou 30 euros soit 10 à 20 % du loyer réglementé (et 5 à 10 % du loyer de marché) n'empêche pas qu'il reste soumis aux mêmes taux de taxation. Il acquitte les mêmes montants de TFNB, de TCA, de DMTG, de PVI, de DMTG, de prélèvements sociaux, etc. et il reste taxé au taux marginal de l'IR. Le BRE résulte d'un accord contractuel dans lequel chaque partie, exploitant comme bailleur, accepte librement un effort en faveur de la biodiversité et de l'environnement. En revanche, ni l'Etat, ni les collectivités territoriales ne consentent un effort dans ce cadre en renonçant à certaines des taxes ou à une partie des taxes existantes sur le revenu et les terres qui font l'objet d'un BRE. Si l'on souhaite que les BRE se développent, il serait équitable et souhaitable

⁵³ Voir, notamment : SIRAMI Clélia et alli. (2019). Increasing crop heterogeneity enhances multitrophic diversity across agricultural regions. PNAS. 116(33). 16442-16447. ; HASS Annika et alli. (2018). Landscape configurational heterogeneity by small-scale agriculture, not crop diversity, maintains pollinators and plant reproduction in western Europe. Proceedings of the Royal Society B. Biological Sciences. 285(1872). 20172242. ; France Stratégie. (2020). Les performances économiques et environnementales de l'agroécologie.

⁵⁴ BEILLOUIN Damien et alli. (2021). Positive but variable effects of crop diversification on biodiversity and ecosystem services. Global Change Biology. doi.org/10.1111/gcb.1547 ont montré récemment que, parmi différentes diversifications de cultures, l'agroforesterie était la plus efficace tant en termes de production agricole qu'en termes de services écosystémiques délivrés, y compris le stockage de carbone.

⁵⁵ CEREMA. (2015). Le bail rural environnemental et le paysage agro-environnemental.

qu'ils soient soumis à une fiscalité incitative. Les parcelles soumis à BRE pourraient être exonérées de TFNB et/ou du couple impôt sur le revenu/ prélèvements sociaux.

14) Le *Williamson Act* et le *Open Space Act* mis en place en Californie permettent de conserver des terres agricoles non bâties en évitant une surtaxation de ces terres qui pousserait à les urbaniser. Un système de ce type pourrait être expérimenté en France, notamment sur le littoral, sur l'arrière littoral ou en périurbain.

Remerciements

David Alvarez Garcia, Gabriela Blatter, Jürg Brinkmann, Thomas Brooks, Kristijan Civic, Leopold De Buman, Eric de Brabanter, Thomas Defoort, Dominique Defrance, Thierry De L'Escaille, Tilmann Disselhoff, Naïk Faucon, Santiago Garcia, Andreas Gärtner, Victoria Gonzales Vela, Victor Gutierrez Lopez, Mathias Haerynck, Ivan Hascic, Jean-Pierre Hupez, James Joicey, Konstantin Kostopoulos, Emmanuelle Mikosz, Nicolas Nederlandt, Xavier Niel, Patrick Nuvelstijn, Basil Oberholzer, Stefania Petrosill, Jan Plesnik, Gaetan Poelman, Peter Prast, Ignasi Puig, Jofre Rodrigo, Stefan Schatzmann, Andreas Skatvold Eide, Aedan Smith, Brendan Wall, Gemma Weir, Sirina Withana, Ana Xavier

Références

- Agence européenne pour l'environnement. (2019). Terres et sols en Europe – Du béton urbain à perte de vue ? Article.
- ALVANIDES Seraphim, GARROD Guy, OUESLATI Walid. (2015). Determinants of urban sprawl in European cities. *Urban Studies*. DOI : 10.1177/0042098015577773.
- APPIAH Divine et alli. (2014). Determinants of periurbanization and land use change patterns in peri-urban Ghana. *Journal of Sustainable Development*. DOI : 10.5539/jsd.v7n6p95.
- ARROUAYS Dominique et alli. (2002). Stocker du carbone dans les sols agricoles de France ?. Rapport d'expertise collective. INRA.
- AZADI Hossein et alli. (2016). Agricultural Land Conversion Drivers in Northeast Iran : Application of Structural Equation Model. *Applied Spatial Analysis and Policy*. DOI : 10.1007/s12061-015-9160-4.
- BARRATT Lynne, MAROULI Christina, RACINSKA Inga (2015, September). Current status, challenges and opportunities. *Life & Land Stewardship*.
- BEILLOUIN Damien et alli. (2021). Positive but variable effects of crop diversification on biodiversity and ecosystem services. *Global Change Biology*. Doi.org/10.1111/gcb.1547
- BELHAKEM Nadia, BOREY Grégoire, DUFEUTRELLE Julie. (2019, novembre). Des revenus agricoles élevés mais des disparités importantes. INSEE. INSEE Première. N°1781.
- CEREMA. (2015). Le bail rural environnemental et le paysage agro-environnemental.
- CHAMPEAUX Ophélie, POIVERT Lucile. (2017, juin). Le cadre juridique des prélèvements sur le capital. Conseil des Prélèvements obligatoires.
- CHANEL Olivier, DELATTRE Laurence, NAPOLÉONE Claude. (2014). Determinants of local public policies for farmland preservation and urban expansion: A French illustration. *Land Economics*. University of Wisconsin Press, 2014, 90 (3), pp.411-433.
- CMS law-tax-future. (2018, March). Real estate transaction costs and taxes in Europe. CMS guide.
- COLSAET Alice, LAURENS Yann, LEVREL Harold. (2018). What drives land take and urban land expansion? A systematic review. *Land use Policy*. 78. Pp.339-349.
- Comté interministériel de l'évaluation des politiques publiques. (1994). Les zones humides. Rapport de l'instance d'évaluation, La Documentation française
- Commissione per le spese fiscali. (2019, Ottobre). Rapporto annuale sulle spese fiscali. Ministero dell'Economia e delle Finanze.
- Commission Européenne. (2020). Stratégie de l'UE en faveur de la biodiversité à l'horizon 2030 – Ramener la nature dans nos vies. Communication de la Commission Européenne. Bruxelles.

- Commission européenne, Infrastructures vertes-Renforcer le capital naturel de l'Europe, 2013
- Commission européenne. (2012). Lignes directrices concernant les meilleures pratiques pour limiter, atténuer ou compenser l'imperméabilisation des sols. Document de travail. doi: 10.2779/79012
- Conseil des impôts. (1986). Huitième rapport au président de la République. JORF. 4063. 443 p.
- Conseil des prélèvements obligatoires. (2018, janvier). Les prélèvements obligatoires sur le capital des ménages.
- Cour des comptes. (2011, mars). Rapport public thématique : les prélèvements fiscaux et sociaux en France et en Allemagne.
- Crédit Suisse. (2020, January). Overview of cantonal inheritance and gift taxes. SMMI 4250100401.
- Deloitte. (2018-2020). International tax – countries highlights.
- DENG Xiangzheng, HUANG Jikun, Rozelle Scott, Uchida Emi. (2008). Growth, population and industrialization, and urban land expansion of China. *Journal of Urban Economics*. DOI: 10.1016/j.jue.2006.12.006.
- DESRIERS Maurice. (2013, avril). Un essai de synthèse statistiques sur le foncier agricole en France. *Pour*. N° 220. Pp. 77-88.
- Direction générale des finances publiques. (2018). Eléments de référence nationaux de fiscalité directe locale 2017 pour 2018. Service des collectivités locales.
- EMMERSON Carl, FARQUHARSON Christine, JOHNSON Paul. (2019, October). The IFS Green budget. Institute for Fiscal Studies.
- EMMERSON Carl, STOCKTON Isabel. (2019). Fiscal targets and policy : which way next ?. Institute for Fiscal Studies. The IFS Green Budget.
- Environmental Protection Agency. "What is open space/green space?". Vu à : <https://www3.epa.gov/region1/eco/uep/openspace.html>
- Ernst & Young (EY). (2012). Cross-country review of taxes on wealth and transfers of wealth. Based on Framework Contract No TAXUD/2012/CC/117. Revised final report.
- Ernst & Young (EY). (2014). Worldwide Estate and Inheritance Tax Guide.
- Ernst & Young (EY). (2019). Worldwide Personal Tax and Immigration Guide 2019–20.
- Eurofast. (2019). Croatia tax card.
- European commission. (2011). Taxation trends in the European Union: Iceland and Norway. Data for the EU Member States.
- European commission. (2019, October). Housing taxation : a new database for Europe. Working papers on taxation and structural reforms N° 08/2019.
- European environment agency. (2010). Land in Europe: prices, taxes and use patterns. ISSN 1725-2237EEA Technical report No 4/2010.
- European Environment Agency. (2019). Land take and net land take. Statistics. Vu à : <https://www.eea.europa.eu/data-and-maps/dashboards/land-take-statistics>
- Eurostat - database
- FARLEY Watson, WILLIAMS. (2018, July). Briefing real estate investment in Germany.
- Finance Institute. (2018). Taxation of agriculture in Poland and other EU. Management international conference.
- FOSSE Julien. (2019, juillet). Objectif "Zéro artificialisation nette" : quels leviers pour protéger les sols ? France Stratégie. Rapport.
- France Stratégie. (2020). Les performances économiques et environnementales de l'agroécologie.
- GODART Marie-Françoise et RUELLE Christine. (2019). Réduisons l'artificialisation des sols en Wallonie. Une information – Un projet de territoire – Des mesures applicables. Conférence Permanente du Développement Territorial. 86p.
- GOMEZ Florence, GUDEFIN Philippe. (2019, janvier). Rapport particulier n°1 : Panorama de la fiscalité environnementale en France. Conseil des prélèvements obligatoires.
- GUASTELLA Gianni, PAREGLIO Stefano, SCKOKAI Paolo. (2017). A spatial econometric analysis of land use efficiency in large and small municipalities. *Land Use Policy*. DOI: 10.1016/j.landusepol.2017.01.023.
- HASS Annika et alli. (2018). Landscape configurational heterogeneity by small-scale agriculture, not crop diversity, maintains pollinators and plant reproduction in western Europe. *Proceedings of the Royal Society B. Biological Sciences*. Feb 14. 285(1872). 20172242.

- IGF-CGAAER. (2013). Les outils financiers de portage des terres agricoles pour favoriser la transmission et l'installation dans la perspective de la transposition de la Directive AIFM. Rapport n° 2012M09002. N° 12119.
- IPBES. (2019). Summary for policymakers of the global assessment report on biodiversity and ecosystem services of the Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services. IPBES Secretariat. Bonn. Germany. 56 pages.
- JEGOUZO Loïc. (2020, octobre). Les marchés fonciers ruraux en 2019 : vive activité des marchés fonciers ruraux. Fonciers en débat. D'après des données de Terres d'Europe - SCAFR, de la Banque de France et SSP.
- JERING Almut & al. (2013, juni). Globale Landflächen und Biomasse – nachhaltig und ressourcenschonend nutzen. Umweltbundesamt.
- JIANG LI, Zhang Yonghui. (2016). Modeling urban expansion and agricultural land conversion in Henan province, China: An integration of land use and socioeconomic data. Sustainability (Switzerland). DOI : 10.3390/su8090920.
- JOHNSON Paul, LEVELL Peter. (2010). Environmental Policy Proposals. Institute for fiscal studies. Election Briefing note No. 14 (IFS BN101).
- JOYCE Robert, XU Xiaowei. (2019). Options for cutting direct personal taxes and supporting low earners. Institute for Fiscal Studies. The IFS Green Budget.
- Le gouvernement du grand-duché du Luxembourg. (2007, mai). Plan d'action. Ministère de l'environnement.
- Le gouvernement du grand-duché du Luxembourg. (2007, mai). Rapport final. Ministère de l'environnement.
- Le gouvernement du grand-duché du Luxembourg. (2018). Rapport d'activité 2018. Ministère du Développement durable et des Infrastructures Département de l'environnement.
- Le gouvernement du grand-duché du Luxembourg. (2020). Volume 1 : Projet de Budget.
- MALICKA Lenka. (2017). The role of immovable property taxes in the Eu countries : taxes on land, buildings and other structure in sub-national tax revenues under the conditions of tax decentralization. Volume 65143 n°4.
- MALPOT Jean-Jacques & PAQUEL Véronique. (1995). Le patrimoine de rapport des ménages et ses performances. Economie et Statistique. N° 281. Pp. 31-39.
- MARHESCU Tamas. Poland. FAO. Vu à <http://www.fao.org/3/w7170E/w7170e0e.htm>
- Ministère de l'Agriculture. (1984). Le prix des terres agricoles en 1983. Service central des enquêtes et études statistiques. Étude n°234.
- Ministère de la Transition Ecologique. (2021). Artificialisation des sols. Vu à : <https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols>
- OCDE – database. Vu à <https://data.oecd.org/fr/>
- OECD. (2006). Tax policy studies : taxation of capital gains of individuals. Policy considerations and approaches No. 14.
- OECD. (2018). The Role and Design of Net Wealth Taxes in the OECD. OECD Tax Policy Studies. No.26. OECD. Paris.
- OECD. (2018). Revenue statistics 1965 – 2017. Interpretative guide.
- OECD. (2019). Revenue statistics 1965-2018, special feature : identifying environmentally related taxes in revenue statistics. OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/0bbc27da-en>
- OECD. (2020). Taxation in Agriculture. OECD. Paris.
- PAULSEN Kurt. (2014). Geography, policy or market? New evidence on the measurement and causes of sprawl (and infill) in US metropolitan regions. Urban Studies. DOI: 10.1177/0042098013512874.
- PELLERIN Sylvain et alli. (2020). Stocker du carbone dans les sols français. Rapport scientifique de l'étude. INRA.
- PENDALL Rolf. (1999). Do land-use controls cause sprawl? Environment and Planning B: Planning and Design. Vol 26. N°4. Pp 555-571. Doi : [10.1068/b260555](https://doi.org/10.1068/b260555).
- PERES Stéphanie. (2009). La résistance des espaces viticoles à l'extension urbaine Le cas du vignoble de Bordeaux. Revue d'Économie Régionale & Urbaine, 155-177. <https://doi.org/10.3917/rru.091.0155>

- PLUCHET Alain. (1994). Rapport fait au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan sur le projet de loi relatif au prix des fermages. Sénat. Annexe au procès-verbal de la séance du 6 juillet 1994.
- SAINTENY Guillaume. (2011, octobre). Les aides publiques dommageables à la biodiversité. Centre d'Analyse Stratégique.
- Service public fédéral des finances de Belgique. (2019). Memento fiscal.
- SIRAMI Clélia et alli. (2019). Increasing crop heterogeneity enhances multitrophic diversity across agricultural regions. PNAS. 116(33). 16442-16447.
- Site de la Commission Européenne. Common agricultural policy funds.
- Voir à https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/common-agricultural-policy/financing-cap/cap-funds_fr
- SKOU ANDERSEN Mikael et al. (2014). Study on environmental fiscal reform potentiel in 12 EU member states. DG Environment, Final Report, Eunomia. No07.0307/ETU/2013/SI2.664058/ENV.D.2
- STROVOLIDIS George. (2013). A comparative study on real estate property – taxation in Europe. UIPI.
- World Bank. (2021). World Development Indicators: 3.1 Rural environment and land use. Last updated date 02/17/2021. Vu à <http://wdi.worldbank.org/table/3.1>

TABLE DES ABRÉVIATIONS

BRE : bail rural à clauses environnementales
CGAAER : Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux
CRDS : contribution au remboursement de la dette sociale
CSG : contribution sociale généralisée
DMTG : droits de mutation à titre gratuit
DMTO : droits de mutation à titre onéreux
FNSEA : Fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles
GES : gaz à effet de serre
IF : impôt sur la fortune
IFI : impôt sur la fortune immobilière
IGF : Inspection générale des finances
IR : impôt sur le revenu
PAC : politique agricole commune
PS : prélèvements sociaux
PSE : paiement pour services environnementaux
PVI : plus-value immobilière
RSA : revenu de solidarité active
SAU : surface agricole utile
SES : services écosystémiques
SFN : solutions fondées sur la nature
SNB : Stratégie nationale pour la biodiversité
TCA : taxe pour frais de chambre d'agriculture
TFNB : taxe sur le foncier non-bâti
ZAN : zéro artificialisation nette

ANNEXE N°1 - DONNÉES EUROPÉENNES SUR LES TERRES AGRICOLES

Tableau n°1 : Superficie agricole et part en fermage en Europe

	Usage des sols		
	Zone agricole	Superficie moyenne des exploitations (ha) 2013	Terres agricoles louées par l'exploitant (% de la SAU totale) 2015
	SAU (% de la superficie totale)		
	2016		
Allemagne	46,78 %	58,6	67 %
Autriche	31,8 %	19	33 %
Belgique	44 %	35,9	72 %
Bulgarie	40,3 %	17,6	86 %
Chypre	12,1 %	3,2	75 %
Croatie	27,6 %	9,2	49 %
Danemark	60,9 %	68,3	32 %
Espagne	45,9 %	24,1	38 %
Estonie	21,9 %	51,9	62 %
Finlande	6,6 %	41	36 %
France	54 %	59	82 %
Grèce	34,5 %	6,4	57 %
Hongrie	50,2 %	9,5	61 %
Irlande	69,4 %	35	18 %
Italie	41,8 %	12,5	53 %
Lettonie	29,9 %	23,6	48 %
Liechtenstein	32 %	?	?
Lituanie	44,8 %	17	50 %
Luxembourg	50,5 %	62,8	54 %
Malte	35,4 %	1,2	82 %
Norvège	2,9 %	26	73 %
Pays-Bas	43,2 %	26,6	39 %
Pologne	46,1 %	10,1	26 %
Portugal	39,5 %	13,8	21 %
République-Tchèque	43,8 %	131,5	78 %
Roumanie	52,4 %	3,4	56 %
Royaume-Uni	67 %	91,1	42 %
Slovaquie	38,5 %	80,2	91 %
Slovénie	24,1 %	6,7	31 %
Suède	6,7 %	44,9	56 %
Suisse	25,3 %	20,3	47 %

Source : Eurostat (données de 2013, 2015 et 2016)

Tableau 2 : Part de l'agriculture biologique et des prairies dans la surface agricole utile (SAU)

	Agriculture biologique (% de la SAU)	SAU (en milliers d'ha)	Terres arables (% de la SAU)	Prairies permanentes (% de la SAU)
Allemagne	7,75 %	16666	70,39 %	28,51 %
Autriche	25,33 %	2652,22	49,98 %	47,46 %
Belgique	6,85 %	1358,7	63,56 %	34,99 %
Bulgarie	2,34 %	5037,47	68,73 %	27,96 %
Chypre	4,98 %	125,35	76,90 %	1,24 %
Croatie	7,19 %	1504,45	54,69 %	40,29 %
Danemark	11,09 %	2626	91,18 %	7,87 %
Espagne	9,66 %	24371,66	49,33 %	29,77 %
Estonie	22,33 %	988,41	69,40 %	29,26 %
Finlande	13,48 %	2273,8	98,73 %	1,03 %
France	9,5 %	29024,18	62,74 %	33,11 %
Grèce	10,26 %	5153,38	29,47 %	41,36 %
Hongrie	5,71 %	5309,52	81,17 %	14,89 %
Irlande	1,63 %	4524,15	9,76 %	90,19 %
Italie	15,16 %	13150,2	52,58 %	28,84 %
Lettonie	14,79 %	1959,4	67,30 %	32,25 %
Liechtenstein	37,7 %	?	?	?
Lituanie	8,14 %	2974,99	74,28 %	24,44 %
Luxembourg	4,42 %	131,59	47,22 %	51,58 %
Malte	0,47 %	11,58	79,70 %	0 %
Norvège	4,59 %	981,82	81,45 %	18,21 %
Pays-Bas	3,75 %	1814,45	55,72 %	42,57 %
Pologne	3,49 %	14550,35	75,98 %	21,50 %
Portugal	8,16 %	3591,42	25,59 %	52,26 %
République Tchèque	15,19 %	3523,66	70,67 %	28,15 %
Roumanie	2,86 %	13825,61	64,85 %	32,17 %
Royaume-Uni	2,62 %	17529	34,75 %	65,04 %
Slovaquie	10,31 %	1915,73	70,42 %	27,06 %
Slovénie	10,35 %	479,82	36,31 %	57,89 %
Suède	20,43 %	3004,78	84,54 %	15,35 %
Suisse	16,27 %	1512,1	26,49 %	71,64 %

Source : Eurostat, 2019

ANNEXE N°2 - TAXE SUR LE FONCIER NON-BATI DES TERRES AGRICOLES EN EUROPE

TFNB	Assiette	Dispositifs fiscaux propres aux terres agricoles
Allemagne	Valeur cadastrale	
Autriche	Valeur cadastrale	Valeur imposable plafonnée à 30% de la valeur de marché.
Belgique (Flandres)	Valeur cadastrale	
Belgique (Wallonie)	Valeur cadastrale	
Bulgarie	Valeur cadastrale	Exonération
Chypre		
Croatie		
Danemark	Valeur de marché	Property value tax : Valeur imposable inférieure à la valeur de marché
	Valeur de marché	Land tax : Taux réduit de 0,12 % à 0,72 % (contre 1,6 % à 3,4 % pour les taux normaux).
Espagne	Valeur cadastrale	50% de la valeur de marché
Estonie	Valeur cadastrale	Taux réduit (maximum de 2% contre 2,5% pour les autres biens)
Finlande	Valeur cadastrale	Exonération
France	Valeur locative cadastrale	<p><u>Sur demande :</u> Exonération des terrains plantés en truffiers après 2004 pendant 50 ans</p> <p><u>Automatique :</u> Taux réduit pour les prés et landes agricoles situés en zone humide pendant 5 ans (de 50% à 100%) Exonération permanente des propriétés non-bâties agricoles situées en Corse et appartenant aux catégories terres, prés, pâturages, vergers, vignes, landes, lacs, étangs</p> <p><u>Sur décision de la collectivité territoriale (facultatif) :</u> Exonération des terrains plantés en truffiers avant 2004 pendant 15 ans. Exonération des terrains nouvellement plantés en noyers (8 ans maximum) Exonérations permanente des terrains plantés en oliviers Exonération pour les parcelles exploitées en mode de production biologique pendant 5 ans Exonération des vergers, cultures fruitières et vignobles pendant 8 ans maximum</p>
Grèce	Valeur cadastrale	
Hongrie	Valeur marchande ajustée	Exonération
Irlande	Valeur de marché	Exonération
Italie	Revenus fictifs du bien immobilier (inférieur à la valeur de marché)	Exonération
Lettonie	Valeur cadastrale	Exonération
Liechtenstein	Valeur de marché	

Lituanie⁵⁶	Valeur de marché	Taxe municipale : Exonération Taxe nationale : Réduction de 35% pour les terres cultivées, soit une imposition de 0,0065 à 2,6% (régime général : 0,01 – 4%) Exonération durant 3 ans des terres acquises pour former une exploitation agricole.
Luxembourg	Valeur cadastrale	
Malte		
Norvège	Valeur cadastrale (entre - 20 % et -50 % de la valeur de marché)	Exonération des terres détenues par des agriculteurs indépendants
Pays-Bas	Valeur de marché	Exonération
Pologne	Surface de la terre multipliée par un coefficient en fonction de sa localisation, de la classe de la terre agricole.	Exonération Exonération : terres agricoles de classe V, VI, Viz (classes les moins fertiles), terres acquises dans le cadre d'une procédure d'échange de superficies ou de fusion, terres achetées en vue de créer ou d'agrandir la propriété familiale (dérogation temporaire), les terres boisées, les terres arables, les prairies et les pâturages en cours d'amélioration, les terres agricoles en mode de production biologique
Portugal	Valeur cadastrale	
République-Tchèque	Valeur cadastrale (prix au m ² selon décret) Catégorie "terres arables" : 75 % de la valeur la plus élevée (de référence ou prix de vente) / pâturage : 25 %	Exonération si mentionnée dans les décrets municipaux (à la discrétion des municipalités) Terres agricoles exemptées pendant 5 ans après leur acquisition
Roumanie	Valeur cadastrale	
Royaume-Uni		
Slovaquie	Valeur cadastrale	Exonération des terres détenues par des agriculteurs indépendants
Slovénie		
Suède	75 % de la valeur de marché enregistrée	Exonération
Suisse	Valeur de rendement	

⁵⁶ Il existe deux taxes foncières en Lituanie : une taxe municipale (dont les terres agricoles sont exonérées) et une taxe nationale (exonération et réduction de taxe sous conditions).

ANNEXE N°3 - TAXATION DES REVENUS DES TERRES AGRICOLES EN EUROPE

IR	Taux d'imposition	Rang
Allemagne	0 - 45 %	19
Autriche	Exonération : jusqu'à 75 000 euros de revenu imposable global. (Cette exonération concerne tous les contribuables.) Sinon : 0 - 55 %	22
Belgique	Exonération : - terres donnés en location en vertu d'un bail à ferme de carrière ou de longue durée - terres donnés en location en vertu d'un bail à ferme concernant des terrains prévoyant une première période d'occupation d'une durée minimale de dix-huit ans Sinon : 25 - 50 % de la valeur cadastrale (très inférieure au loyer de fermage)	20
Bulgarie	Exonération des revenus tirés de la location de terres agricoles	1
Chypre	0 - 35 %	15
Croatie	12 - 40 %	16
Danemark	12,11 - 15 % + taxe municipale (moyenne : 24 %) L'imposition totale ne peut pas dépasser 52,02 %	21
Espagne	19 %	4
Estonie	20 %	5
Finlande	30 - 34 %	14
France	17,2 - 75 % ⁵⁷	23
Grèce	15 - 55 %	22
Hongrie	Exonération des revenus tirés de la location de terres agricoles (bail d'au moins 5 ans) Sinon : 15 % + contribution de solidarité de 14 % au-delà de 2 752 euros	12
Irlande	Exonération d'une partie des revenus tirés de la location de terres agricoles (de 18 000 à 40 000 euros selon la durée de location) Sinon : 20 - 40 %	16
Italie	23 - 43 % + Taxe régionale additionnelle (1,23 - 3,33 %) + Taxe municipale additionnelle (0 - 0,9 %)	17
Lettonie	23 %	7
Liechtenstein		1
Lituanie	15 - 20 %	5
Luxembourg	0 - 43,60 %	18
Malte	15 %	2
Norvège	22 %	6
Pays-Bas	Exonération	1
Pologne	8,5 - 20 %	5
Portugal	28 %	11
République-Tchèque	15 % + contribution de solidarité de 7 % au-delà de 61 499 euros	6
Roumanie	16 %	3
Royaume-Uni	20 - 45 %	19
Slovaquie	19 - 25 %	8
Slovénie	27,5 %	10
Suède	30 %	13
Suisse	0 - 26 % (selon les cantons)	9

⁵⁷ Le taux retenu pour la France cumule l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux.

ANNEXE N°4 - DROITS DE MUTATION À TITRE GRATUIT SUR LES TERRES AGRICOLES EN EUROPE

DMTG	Dispositifs fiscaux	Rang
Allemagne	85 % d'allègement pour les terres agricoles si conservation du bien pendant 5 ans ; 100 % si conservation pendant 7 ans Soit une imposition de 0 à 7,5 % Sinon : 7 – 50 %	7
Autriche		1
		2
Belgique (Wallonie)	Réduction de 30 à 55 % pour les baux à ferme "longue durée" (10 % en moins si le bailleur à plus de 35 ans) Réduction de 50 à 75 % pour les baux à ferme "de carrière" (10 % en moins si le bailleur à plus de 35 ans) Exonération des donations de terres agricoles pour le conjoint ou un descendant si les terres font l'objet d'un bail à ferme (sans obligation d'exploitation directe) (< 150 ha) Exonération des donations de terres agricoles pour le conjoint ou un descendant si les terres font l'objet d'un bail à ferme (> 150 ha) Sinon : 0 – 80 %	19
Belgique (Flandres)	3 – 65 % (Un projet de loi en cours d'examen (2021) prévoit d'exonérer de DMTG les terres agricoles données à bail rural.)	2
Bulgarie	0,4 - 6,6 %	6
Chypre		1
Croatie	5 %	5
Danemark	15 – 36,25 %	15
Espagne	0 – 17 % selon les cas détaillés ci-dessous. Exonération des terres agricoles dans le but de les transmettre à un jeune agriculteur ou à un salarié agricole en vue de sa première installation sur une exploitation prioritaire ⁵⁸ Exonération des droits de mutation pour la cession de terres agricoles à un agriculteur prioritaire dans le but d'atteindre la superficie suffisante pour constituer une exploitation prioritaire. Réduction de 90% des droits de mutation pour la cession de l'ensemble d'une propriété agricole devenant une exploitation prioritaire. Réduction de 75% des droits de mutation pour le transfert de terres agricoles ou d'une partie d'une exploitation agricole en faveur d'un agriculteur prioritaire. (bailleur ou exploitant) Réduction de 75% des droits de mutation pour le transfert de terres agricoles ou d'une partie d'une exploitation agricole en faveur d'un agriculteur non-prioritaire. (bailleur ou exploitant) Réduction de 50% des droits de mutation pour les terres agricoles pour un agriculteur non-prioritaire dans le but d'atteindre au moins 50% de la superficie suffisante pour constituer une exploitation prioritaire. (bailleur ou exploitant) Sinon : 7,65 – 34 %	12
Estonie		1
Finlande	0 – 33 %	14

⁵⁸ Les exploitations prioritaires ont pour objectif, selon la loi 19/1995 du 4 juillet 1995 relative à la modernisation des exploitations agricoles, de corriger les déséquilibres structurels du secteur agricole ainsi que le manque de compétitivité de certaines exploitations. Divers critères permettent de bénéficier de ce statut. C'est notamment le cas des exploitations agricoles de propriété partagée, afin de favoriser l'égalité entre les femmes et les hommes dans ce secteur.

	Réduction d'impôt possible si les taxes mettent en danger la préservation de terres agricoles ou la continuité d'une activité économique Dans ce cas : prise en compte pour le calcul de l'impôt de la valeur d'usage et non la valeur de marché	
France	Terres agricoles soumises à un bail rural à long terme : droits calculés sur un quart de la valeur jusqu'à 300 000 euros et sur 50 % de la valeur au-delà, soit imposition de 1,25 à 30 % Sinon : 5 – 60 %	13
Grèce	1 – 40 %	16
Hongrie	4,5 % pour les terres agricoles 2,25 % si l'héritier est un agriculteur	4
Irlande	3,3 % (réduction de 90 % de la valeur marchande des terres)	3
Italie	4 – 8 %	8
Lettonie		1
Liechtenstein		1
Lituanie	5 – 10 %	9
Luxembourg	6 – 15 %	11
Malte		1
Norvège		1
Pays-Bas	10 – 40 %	17
Pologne	Exonération	1
Portugal	10,8 %	10
République-Tchèque		1
Roumanie		1
Royaume-Uni	Exonération	1
Slovaquie		1
Slovénie	Exonération	1
Suède		1
Suisse	0 – 45 % (selon les cantons)	18

*Rang : du taux d'imposition le plus élevé au plus faible

ANNEXE N°5 - DROITS DE MUTATION À TITRE ONÉREUX SUR LES TERRES AGRICOLES EN EUROPE

DMTO	Imposition des terres agricoles	Rang
Allemagne	3,5 – 6,5 %	12
Autriche	2 – 4,6 % Valeur imposable plafonnée à 30 % de la valeur du marché Taux réduit : 2 % pour vente entre personnes de la famille proche	10
Belgique (Wallonie + Bruxelles)	0 - 12,5 %	18
Belgique (Flandres)	0 – 10 %	17
Bulgarie	Exonération	1
Chypre	3,15 – 8,15 %	15
Croatie	3 %	7
Danemark	0,6 %	2
Espagne	0 – 4 % selon dispositifs ci-dessous : Exonération des terres agricoles dans le but de les transmettre à un jeune agriculteur ou à un salarié agricole en vue de sa première installation sur une exploitation prioritaire Exonération des droits pour la cession de terres agricoles à un agriculteur prioritaire dans le but d'atteindre la superficie suffisante pour constituer une exploitation prioritaire. Réduction de 90 % des droits pour la cession de l'ensemble d'une propriété agricole devenant une exploitation prioritaire. Réduction de 75 % des droits pour le transfert de terres agricoles ou d'une partie d'une exploitation agricole en faveur d'un agriculteur prioritaire. (bailleur ou exploitant) Réduction de 75 % des droits - pour le transfert de terres agricoles ou d'une partie d'une exploitation agricole en faveur d'un agriculteur non-prioritaire. (bailleur ou exploitant) Réduction de 50 % des droits pour les terres agricoles pour un agriculteur non-prioritaire dans le but d'atteindre au moins 50 % de la superficie suffisante pour constituer une exploitation prioritaire. (bailleur ou exploitant) Sinon : 0 – 8 %	9
Estonie		1
Finlande	4 %	9
France	8 % Taux réduit non pour l'achat de terres agricoles mais pour l'achat par un exploitant agricole	14
Grèce	Exonération de l'acquisition de terres agricoles sous réserve de les intégrer à une exploitation agricole et de les utiliser (exploitation directe) Sinon : 3 %	1
Hongrie	0 – 4 %	9
Irlande	Exonération des terres sur lesquelles sont conclues des baux de 6 ans et plus Consanguinity relief : 1 % pour le transfert de biens agricoles entre certains parents d'une famille (fermage ou exploitation directe) Sinon : 0 – 7,5 %	13
Italie	9 % si l'acheteur est un agriculteur (contre 15 % pour le régime général)	16
Lettonie	2 %	5
Liechtenstein	0,6 %	2
Lituanie		1
Luxembourg	Taux réduit à 1,2 %	3
Malte	5 %	11
Norvège	2,5 %	6

Pays-Bas	Exonération de l'acquisition de terres à des fins agricoles	1
Pologne	Exonération	1
Portugal	Exonération de l'acquisition de biens immobiliers situés dans des zones moins développées à des fins agricoles Sinon : 0 – 5 %	11
République-Tchèque		1
Roumanie	0 – 3 %	7
Royaume-Uni	5 %	11
Slovaquie		1
Slovénie	Exonération des transferts de terres agricoles en raison de fusions foncières Sinon : 0 – 2 %	5
Suède	1,5 %	4
Suisse	0 – 3,3 %	8

ANNEXE N°6 - TAXATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES SUR LES TERRES AGRICOLES EN EUROPE

PVI	Taux d'imposition (non-bâti) <i>En euros</i>	Délai pour atteindre l'exonération	Rang
Allemagne	0 – 9 408 : 0 % 9 408 – 57 051 : 14 % 57 051 - 270 500 : 42 % 270 500 et plus : 45 %	10 ans	17
Autriche	Exonération	-	1
Belgique	Exonération	-	1
Bulgarie	10 %	5 ans	4
Chypre	20 %	Néant	7
Croatie	24 %	2 ans	10
Danemark	0 – 42 %	Néant	15
Espagne	0 – 6 000 : 19 % 6 000 – 50 000 : 21 % 50 000 et plus : 23 %	Néant	9
Estonie	20 %	Néant	7
Finlande	0 – 30 000 : 30 % 30 000 et plus : 34 %	Néant	13
France	36,2 % : 0 – 6 ans Abattements : 6 – 21 ans : 7,65 % / an 22e année : 5,6 % 22 et plus : 9 % (PS) 75 % pour les personnes plafonnées à l'impôt sur la fortune, sans abattement progressif, y compris après 30 ans.	30 ans Exonération jamais atteinte pour les personnes plafonnées à l'impôt sur la fortune.	14
Grèce		Néant	1
Hongrie	15 %	15 ans (taux réduit après 5 ans de 10%/an)	5
Irlande	3,3 % (Réduction de 90 % par rapport au taux normal de 33 %)	Néant	2
Italie	0 – 15 000 : 23 % 15 001 – 28 000 : 27 % 28 001 - 55 000 : 38 % 55 001 – 75 000 : 41 % 75 001 - 999 999 999 : 43 %	5 ans	16
Lettonie	20 %	5 ans	7
Liechtenstein	0 – 24 %	-	10
Lituanie	15 %	10 ans	5
Luxembourg	0 – 42 %	Taux réduit après 2 ans d'acquisition du bien : ¼ du taux global soit max 10,5 %.	15
Malte	8 %	Néant	3
Norvège	0% / 22 % Les ventes d'exploitations agricoles au sein de la famille immédiate sont exonérées de l'impôt sur les gains lorsque les propriétés sont dans la famille depuis au moins 10 ans (fermage ou exploitation directe)	Néant	8
Pays-Bas	Exonération	-	1

Pologne	19 %	5 ans	6
Portugal	Imposition au barème de l'impôt sur le revenu Mais seules 50 % des plus-values réalisées sont taxées, soit : 0 - 7112 : 7,25 % 7112 - 10732 : 11,5 % 10 732 - 20322 : 28,5 % 20 322 - 25075 : 17,5 % 25 075 - 36967 : 18,5 % 36 967 - 80882 : 22,5 % 80 882 et plus : 24 % Après 2 ans de détention : exonération de l'inflation	Néant	10
République-Tchèque	15 %	5 ans	5
Roumanie	10 %	Néant	4
Royaume-Uni	0 - 58 765 : 10 % 58 765 et plus : 20 %	Néant	7
Slovaquie	0 - 37 163.36 : 19 % 37 163.36 et plus : 25 %	5 ans	11
Slovénie	27,5 %	20 ans 5 - 10 ans : 20 % 10 - 15 ans : 15 % 15 - 20 ans : 10 %	12
Suède	22 %	Néant	8
Suisse	0 - 60 % (selon les cantons) À titre d'exemple : Canton de Neuchâtel : 10 - 30 % Canton de Vaud : 7 - 30 %	0-2 ans : surcharge de 50 % Après 4/5 ans de détention : abattement de 50 - 70 % selon les cantons À titre d'exemple : Canton de Neuchâtel : abattement progressif de 6 % à 60 % après 5 ans de détention Canton de Vaud : impôt dégressif. 30 % la 1 ^{re} année de détention, 7 % après 24 ans de détention	18

ANNEXE N°7 - TAXATION DES TERRES AGRICOLES AU TITRE DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE EN EUROPE

IF	Taux réels	Dispositifs fiscaux
Espagne	<p>0 – 3,5 %</p> <p>Les taux sont fixés par les régions autonomes espagnoles.</p> <p>À titre d'exemple :</p> <p>Taux 0 % dans certaines régions</p> <p>La Rioja : 0,05 – 0,625 %</p> <p>Navarre : 0,16 – 2 %</p> <p>Seuil d'assujettissement : 2 millions d'euros</p> <p>Abattement de 700 000 e</p> <p>(Les contribuables sont redevables du taux d'imposition en vigueur dans leur lieu de résidence)</p>	<p>Exonération des terres détenues comme entreprise familiale</p>
France	<p>0 – 0,75 %</p> <p>Sinon : 0 – 1,5 %</p> <p>Seuil d'assujettissement : 1,3 million d'euros mais l'impôt se calcule sur la fraction du patrimoine excédant 800 000 euros.</p>	<p>Baux ruraux à long terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Exonération de 75 % jusqu'à 101 897 euros -Exonération de 50 % au-delà de 101 897 euros
Norvège	<p>0 – 0,2125 %</p>	<p>Exonération de 75 % de la valeur imposable</p>
Suisse	<p>0 – 0,9 % (selon les cantons)</p> <p>L'impôt ne peut dépasser 1 % du patrimoine imposable.</p> <p>À titre d'exemple :</p> <p>Canton de Neuchâtel : 0 – 0,36 %</p> <p>Canton d'Obwald : 0,02 %</p> <p>Canton de Vaud : 0,024 – 0,339 %</p>	<p>Valeur des terres sous-estimée : valeur de rendement et pas de marché</p>
Autres pays	Néant	