

# Droit Rural

## NEWSLETTER

Avril  
2025



# Bienvenue dans cette nouvelle édition dédiée au droit rural !

**Dans ce numéro, l'actualité juridique met en lumière des évolutions qui touchent directement le quotidien des exploitants agricoles.**

Entre gestion des terres, obligations environnementales ou dispositifs fiscaux et d'accompagnement face aux imprévus, ces actualités soulignent l'importance d'adapter ses pratiques et de rester informé pour anticiper les défis à venir.

- 03** I. Mesures agricoles de la Loi de finances pour 2025

---

- 06** II. Crédit d'impôt pour le remplacement temporaire de l'exploitant agricole

---

- 07** III. Vente d'herbes par le preneur d'un bail rural

---

- 08** IV. Résiliation d'un bail environnemental en cas de non-respect des obligations par le preneur



# I. Mesures agricoles de la Loi de finances pour 2025

---

***La Loi de finances pour 2025 introduit plusieurs mesures importantes visant à soutenir les exploitants agricoles, tout en adaptant certaines règles fiscales aux évolutions du secteur. Voici les principales modifications apportées par cette loi.***

## **1. Modification de la définition des agriculteurs éligibles à l'aide de jeunes agriculteurs en lien avec l'attribution des aides communautaires à l'installation des jeunes agriculteurs**

Pour bénéficier du **régime fiscal d'abattement** prévu pour les jeunes agriculteurs, les exploitants, soumis à un régime réel d'imposition, doivent bénéficier, au titre d'une première installation, des aides à l'installation des jeunes agriculteurs prévues à l'article L 330-1 du Code rural et de la pêche maritime. Ces aides sont les aides à **l'installation de jeunes agriculteurs et de nouveaux agriculteur**

**et à la création de nouvelles entreprises rurales**, mentionnées à l'article 75 du règlement UE/2021/2115 du Parlement européen et du Conseil du 2 décembre 2021.

La nouvelle définition sera applicable aux bénéfices agricoles imposables à l'impôt sur le revenu à partir de 2024.



## **2. Exonération d'une partie de l'épargne de précaution à réintégrer :**

L'article 66, I-1° de la loi de finances pour 2025 aménage le régime de déduction pour épargne de précaution, afin d'exonérer, à hauteur de 30 %, la réintégration des sommes déduites **si elles sont utilisées en cas de survenance d'un aléa climatique, sanitaire ou environnemental ou d'une calamité agricole.**

Cette disposition est applicable à compter des revenus déclarés en 2024.



### 3. Création d'une provision pour hausse de valeur du stock de vaches laitières et allaitantes :

Une **provision peut être constituée**, correspondant à la différence positive entre la valeur des stocks de vaches laitières ou allaitantes à la clôture de l'exercice, et la valeur de ces mêmes stocks à l'ouverture de l'exercice considéré et, dans la limite de 15 000 euros par an (plafond pouvant être réduit si l'exploitant n'a pas conclu de contrat de vente de produits agricoles).

Cette provision doit être reprise dans certains cas, notamment lors de la cession de l'entreprise ou de l'animal, et au plus tard **au titre du 6ème exercice qui suit l'exercice de constitution de la provision**, avec une possibilité d'exonérer la reprise.



Cette provision vient remplacer la déduction extracomptable en cas d'augmentation de la valeur des stocks de vaches laitières et allaitantes, applicable jusqu'au 31 décembre 2024.

**La provision s'appliquera pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 et jusqu'au 31 décembre 2028.**

### 4. Modification des mécanismes d'exonération des plus-values, en cas de cession d'exploitation agricole à de jeunes agriculteurs

La loi modifie plusieurs aspects des exonérations fiscales applicables lors de la cession d'exploitation agricole à de jeunes agriculteurs. Ces modifications concernent :

- **Le mécanisme d'exonération partielle de la plus-value en fonction des recettes** s'applique lorsque les recettes excèdent 450 000 € et sont inférieures à 550 000 € (ancien seuils : 350 000 euros et 450 000 euros), et le mécanisme d'exonération totale lorsque les recettes sont inférieures à 450 000 euros ;
- **Élargissement de l'application du régime d'exonération des plus-values** lors du départ en retraite, aux cessions échelonnés et à certaines plus-values en report d'imposition
- **Le mécanisme d'exonération totale des éléments agricoles cédés de faible valeur**, s'applique lorsque la valeur des éléments cédés ne dépasse pas 700 000 euros (au lieu de 500 000 euros), et l'exonération partielle s'applique lorsque les biens cédés ont une valeur entre 700 000 euros et 1 200 000 euros (au lieu de 500 000 euros et 1 000 000 euros)

**Tous ces dispositifs s'appliquent aux cessions réalisées à compter du 1er janvier 2025.**

## 5. Le dispositif d'exonération partielle de DMTG des transmissions de biens ruraux est renforcé



Les transmissions à titre gratuit de biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible hors du cadre familial ainsi que celles portant sur des parts de groupements fonciers agricoles (GFA) bénéficient d'une exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit (DMTG).

Cette exonération partielle est modifiée par la Loi de finances 2025 quant aux montants des plafonds de cette exonération.

**Avant la Loi**, les biens ruraux ainsi donnés à bail et les parts de GFA (pour la fraction correspondant à de tels biens) sont exonérés à concurrence de :

- **75 % de leur valeur jusqu'à 300 000 €**, à condition de conserver les biens pendant 5 ans, ou jusqu'à 500 000 € en cas de conservation pendant 10 ans ;
- **- 50 % de leur valeur au-delà de ces limites.**

L'article 70 de la loi de finances pour 2025 relève le plafond de **l'abattement de 75 % à 600 000 € en cas de conservation des biens pendant 5 ans et à 20 M€ en cas de conservation des biens pendant 18 ans (et non plus 10 ans).**

Attention, ces nouvelles dispositions s'appliquent **aux baux à long terme conclus à compter du 1er janvier 2025.**

## II. Crédit d'impôt pour le remplacement temporaire de l'exploitant agricole

---

***L'article 67 de la loi de finances pour 2025 proroge de trois ans le crédit d'impôt en faveur des exploitants agricoles qui engagent des dépenses de personnel pour assurer leur remplacement pendant leurs congés. Les exploitants peuvent donc bénéficier de ce crédit d'impôt au titre des dépenses engagées jusqu'au 31 décembre 2027.***

### Ce crédit d'impôt peut bénéficier :

- Aux activités agricoles qui nécessitent une présence quotidienne sur l'exploitation (principalement l'élevage ou d'autres activités avec la présentation d'un calendrier des travaux quotidiens réalisés)
- Pour les dépenses réellement engagées pour le remplacement de l'exploitant
- Sont exclues les dépenses liées à un remplacement entre associés d'un même groupement ou d'une même société agricole
- Les charges retenues sont les rémunérations et les cotisations sociales obligatoires
- Il ne faut pas que les dépenses soient prises en charge au titre d'une autre législation



**Ce crédit d'impôt est égal à 60 % des dépenses de personnel ainsi engagées, dans la limite annuelle de dix-sept jours de remplacement.**

Ce taux est porté à 80 % des dépenses engagées pour assurer un remplacement pour congé en raison d'une maladie, d'un accident du travail ou d'une formation professionnelle. Le coût d'une journée est plafonné à 42 fois le taux horaire minimum garanti en vigueur au 31 décembre de l'année, soit un crédit limité, pour 2024, à 1 808 € ou à 2 410 € selon les cas.

# III. Vente d'herbes par le preneur d'un bail rural : attention à la sous-location prohibée !

Civ.3, 16 mai 2024, n°22-22.448

***Malgré la liberté qu'octroie le statut du fermage au preneur d'un bail rural dans la jouissance du bien loué, ce dernier doit prêter attention à ne pas consentir des ventes d'herbe. Celles-ci sont en effet considérées par la jurisprudence comme une sous-location illicite entraînant la résiliation du bail. La Cour de cassation l'a récemment rappelé.***



La vente d'herbes est définie par le Code rural et de la pêche maritime comme « toute cession exclusive des fruits de l'exploitation lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir ou de les faire recueillir ». Pour tenir d'une telle qualification, ces ventes ne doivent pas simplement être occasionnelles. Le contrat de vente d'herbes est soumis par

la loi au statut du fermage. Se pose alors la question de la vente d'herbes par le preneur titulaire d'un bail rural. Dans un tel cas, et à condition qu'elles soient répétées, de telles ventes sont considérées comme des sous-locations prohibées interdites, justifiant dès lors la résiliation du bail rural.

**Ainsi, la vente d'herbe effectuée par un propriétaire est soumise au statut du fermage.**

Lorsqu'elle est effectuée par le preneur, elle est considérée comme une sous-location prohibée entraînant la résiliation du bail.

En conclusion, le preneur d'un bail rural qui jouit d'une grande liberté dans la conduite du bien qu'il loue, doit cependant prêter attention aux ventes d'herbes ou à la prise de pension d'animaux sous peine de voir la continuité de son bail menacée.

**Sources :** Article L.411-1 et Article L.411-35 alinéa 5 du Code rural.



## IV. Résiliation d'un bail environnemental pour non-respect des obligations par le preneur

---

Civ.3, 30 novembre 2023, n°22-19.016

---

***Si le preneur ne respecte pas les obligations environnementales prévues dans un bail environnemental, celui-ci peut être résilié de plein droit.***



Un bail environnemental permet aux parties d'inclure des clauses imposant au locataire des pratiques agricoles qui visent à protéger l'environnement.

Ces pratiques ont pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion, ou le maintien d'un minimum d'infrastructures écologiques, par exemple.



Si le preneur ne respecte pas ces clauses environnementales, le bail peut être résilié de plein droit, sans que le propriétaire n'ait à prouver que cette violation est de nature à compromettre l'exploitation du fond.

La Cour de cassation a récemment confirmé ces principes en jugeant que les pratiques d'un preneur « **en contradiction avec les clauses environnementales du bail justifiaient sa résiliation** ».

En conséquence, avant de signer un bail rural environnemental, le preneur doit bien prendre conscience de ses engagements. Une simple violation des obligations environnementales, même sans préjudice direct pour le bailleur, peut suffire à mettre fin au bail.

**Sources :** Article L.411-27 et Article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime.

# FIDAL

AVOCATS

Le droit d'inventer demain



Fidal vous accompagne dans tous les domaines du droit des affaires et sur ce marché spécifique en Grand Est.

## Les auteurs de cette newsletter

### PÔLE RURAL GRAND EST

**Sylvie Veyssière**  
Avocat Droit Fiscal



**Pierre-Antoine Jodelat**  
Avocat Règlement des  
contentieux



**FIDAL AVOCATS**  
**9 bureaux en Grand Est**  
Auxerre, Colmar, Epinal,  
Metz, Mulhouse, Nancy,  
Reims, Strasbourg et Troyes.

**FIDAL GRAND EST**  
[contact.grandest@fidal.com](mailto:contact.grandest@fidal.com)



[Fidal Avocats - Grand Est](#)

Member of



**unyer**  
GLOBAL  
ADVISORS

&

**wts global**