



LE PHOTOVOLTAIQUE

incidences juridiques et fiscales



Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement
Octobre 2009



PARTIE I

Le propriétaire qui loue
la toiture de ses bâtiments ou ses terrains.

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement
Octobre 2009

2



LES ENGAGEMENTS PROPOSES

- ❑ NATURE JURIDIQUE DE L'ACTIVITE : Activité civile de bailleur d'immeuble.
- ❑ LETTRE D'INTENTION, PROTOCOLE D'ACCORD et PROMESSE DE BAIL

Lettre d'intention → portée juridique variable selon la rédaction et le contenu du document.

Protocole d'accord → Peut constituer un véritable contrat qui engage l'exploitant à conclure un bail, définit les caractéristiques du bâtiment à construire, prévoit une répartition du financement du bâtiment, limite l'usage du bâtiment (ex: stockage matériel uniquement), clause d'exclusivité, pénalités financières en cas de refus de signer le bail....

Promesse de bail → elle vaut bail

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement
Octobre 2009

3



LA NATURE DU BAIL

BAIL EMPHYTEOTIQUE ou BAIL A CONSTRUCTION

- Durée : 18 à 99 ans (BC) / + de 18 ans à 99 ans (BE) ;
- La conclusion du bail : acte notarié publié à la conservation des hypothèques ; taxe de publicité foncière (0,60%) applicable au bail emphytéotique (bail à construction exonéré)
- Droit du preneur très étendus : cession, sous-location, droit réel susceptible d'être hypothéqué, possibilité de créer des servitudes ;
- Particularité du bail à construction : le preneur s'engage à titre principal à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement
Octobre 2009

4



LA NATURE DU BAIL

- Le bail emphytéotique portant sur la location de toitures nécessitera une division de volumes préalable (géomètre expert).



Volume 1 : la toiture (en totalité ou en partie)
Volume 2 : le bâtiment (hors toiture) et le sol

- Les loyers sont fixés librement par les parties et sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers (soumis à CSG – CRDS).

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement
Octobre 2009

5



LA NATURE DU BAIL

- Pendant la durée du bail, le preneur est propriétaire des constructions et améliorations réalisées.

- Au terme du bail, sauf stipulation contraire, les constructions édifiées par le preneur reviennent au bailleur sans indemnité.

▶ Ce transfert de propriété est **exonéré de droits de mutation** (sauf en cas de **résiliation anticipée** : 5,09% du montant de l'indemnité versée par le bailleur + application de la TVA immobilière si construction de – de 5 ans)

▶ Ce transfert de propriété constitue pour le bailleur un **revenu foncier** égal à :

Bail emphytéotique :
la valeur vénale des constructions au moment du transfert de propriété

Bail à construction :
la prix de revient des constructions avec décote de 8% par an au-delà de la 18^{ème} année du bail

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement
Octobre 2009

6

Diapositive 3

m1 montagnk15d; 25/03/2009



LA NATURE DU BAIL

ATTENTION AU BAIL A CONSTRUCTION D'UNE DUREE INFERIEURE A 30 ANS

- ⇒ durée du bail ≥ 30 ans : pas d'imposition
- ⇒ durée du bail < 30 ans : imposition sur la base du **coût de revient des constructions** pour le preneur après décote de 8% au-delà de la 18^{ème} année

Exemple:

Bail à construction conclu pour une durée de 25 ans avec retour gratuit des constructions édifiées par le preneur. Le coût de revient est de 200 000 €

Le revenu imposable du bailleur subit une décote de 8% par an au-delà de la 18^{ème} année : 8% x (18-25) = décote de 56 %

Soit un revenu imposable de 200 000 x 44% = 88 000 euros (soumis à CSG RDS)



LA NATURE DU BAIL

• Quelques points des contrats à examiner :

- utilisations possibles du bâtiment à construire (stockage, animaux...),
- désignation de l'utilisateur de la partie du bâtiment à usage agricole et possibilité de transférer ce droit de jouissance à un successeur,
- possibilités d'aménagements du bâtiment,
- répartition des investissements,
- frais divers : notaire, géomètre
- entretien des installations ,
- devenir des installations photovoltaïques en fin de bail (démantèlement ou pas, recyclage)
- assurances : clause de renonciation à recours réciproque validée par l'assureur
- déclaration d'activité d'élevage...etc



LA FISCALITE

- **Impôt sur le revenu :**
Location d'immeubles nus : revenus fonciers + CSG
Location de locaux aménagés ou de terrains avec locaux aménagés : Bénéfices industriels et commerciaux
- **TVA :**
Location d'immeubles nus : pas d'application de la TVA, sauf option volontaire du bailleur
Location de terrains ou locaux aménagés : TVA applicable (régime général)
- **TFB :**
Loi de finances rectificative pour 2008 => exercice activité photovoltaïque sur la toiture d'un bâtiment agricole ne remet pas en cause l'exonération / les panneaux solaires ne sont pas assujettis à la TFB (article 1382 CGI)
- **Taxe professionnelle et TLE :** elles s'appliquent



PARTIE II

Le propriétaire exploitant qui produit directement l'énergie à partir d'installations placées sur ses toitures ou sur ses terrains



NATURE JURIDIQUE DE L'ACTIVITE

ACTIVITE COMMERCIALE

- **Activité non visée par le code rural (article L 311-1) :**
 - l'activité n'est pas agricole par nature ,
 - l'activité ne se situe pas « dans le prolongement de l'acte de production » ,
 - l'activité n'a pas pour support l'exploitation au sens de l'article L 311-1 (pas de lien économique).
- **Activité visée par le code de commerce (article L 100-1)**
 - La production et la fourniture d'énergie constituent des actes de commerce



NATURE JURIDIQUE DE L'ACTIVITE

Conséquences juridiques :

- ✓ immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés,
- ✓ déclaration au Centre de Formalités des Entreprises de la Chambre de Commerce,
- ✓ application de la législation des commerçants,
- ✓ Activité juridiquement incompatible avec l'objet des sociétés civiles : GAEC, EARL et SCEA (même si des possibilités de rattachement existent au plan strictement fiscal)



LA FISCALITE

□ IMPOT SUR LE REVENU : BA / BIC

Les revenus provenant de la production d'électricité d'origine photovoltaïque sont des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) : **article 34 du CGI**.

Mesure de simplification **fiscale** en faveur des exploitants agricoles (personnes physiques et sociétés) : possibilité de rattachement, sous certaines conditions, des revenus issus de la production photovoltaïque (et éolienne) aux bénéfices agricoles : **article 75 A du CGI** (loi n° 2007-1822 du 24/12/2007).



Exploitant au forfait BA

○ **L'article 75 A du CGI ne s'applique pas : déclaration distincte des BIC obligatoire**

○ **2 régimes BIC :**

▪ **Micro BIC** (CA < 80.000 € - imposition après abattement de 71% - franchise de base TVA : dispense de facturation, mais non récupération)

▪ **Réel BIC** (CA > 80.000 € ou sur option)
Attention : risque de dénonciation du forfait BA si CA BIC > 26.679 €

Exploitant au réel BA

L'article 75 A du CGI s'applique : les revenus tirés de la production d'électricité photovoltaïque (ou éolienne) réalisée sur l'exploitation agricole peuvent être rattachés aux bénéfices agricoles, si les recettes BIC n'excèdent :

▪ **ni 50% des recettes de l'activité agricole**
▪ **Ni 100.000 €**

L'activité de production d'électricité et l'activité de production agricole doivent être exercées par la même personne physique ou la même société.



▪ Les modalités d'imposition dans le cadre de l'article 75 A du CGI :

- Application de l'article 75 A sur option – choix modifiable chaque année sans formalisme particulier.
- Non-cumul avec le régime micro BIC au titre d'un même exercice
- Les revenus rattachés aux BA dans le cadre de l'article 75 A ne bénéficient pas de certains dispositifs propres aux bénéfices agricoles :
 - ✓ Revenus non pris en compte pour les DPI et DPA,
 - ✓ Non application de l'abattement en faveur des JA,
 - ✓ Exclusion du dispositif d'étalement des revenus exceptionnels sur 6 exercices,
 - ✓ Déficit provenant de l'activité photovoltaïque imputables uniquement sur le bénéfice agricole et non sur le revenu global

=> **Scission nécessaire des revenus pour isoler les revenus issus de la production photovoltaïque**



▪ Articulation de l'article 75 A avec le dispositif général de l'article 75 du CGI :

article 75 du CGI : possibilité de rattachement des recettes accessoires commerciales (BIC) et non commerciales (BNC) réalisées par un exploitant au réel si les recettes non agricoles n'excèdent **ni 30% des recettes agricoles, ni 50.000 €** (exemples : fermes auberges, entreprises de travaux agricoles, négoce...etc)

Exercice d'une activité de production d'électricité (placée sous le régime de l'art. 75 A) + exercice d'une autre activité accessoire BIC (placée sous le régime de l'art.75) => 2 seuils à respecter :

- les recettes BIC « autres » ne doivent pas excéder 30% des recettes BA, ni 50.000 €
- les recettes BIC « électricité » majorées des recettes BIC « autres » ne doivent pas excéder ni 50% des recettes BA, ni 100.000 €



> TVA :

Les activités de production d'électricité photovoltaïque relèvent de la TVA du Régime Général : possibilité de rattachement au Régime Simplifié Agricole dans les conditions de l'article 75 A du CGI (- 100.000 € et 50%) – article 298 bis III bis du CGI

> TFB :

Loi de finances rectificative pour 2008 => exercice activité photovoltaïque sur la toiture d'un bâtiment agricole ne remet pas en cause l'exonération / les panneaux solaires ne sont pas assujettis à la TFB (article 1382 CGI)

> Taxe professionnelle et TLE : elles s'appliquent



NATURE SOCIALE DE L'ACTIVITE

- La production d'énergie va-t-elle constituer une activité professionnelle au sens social ?
- Si oui, quel est le régime social compétent ?
RSI (Régime Social des Indépendants) ou MSA ?

Article 722-1 du code rural définit les activités qui relèvent du régime social agricole : seules les activités d'accueil touristique réalisées sur l'exploitation relèvent du régime MSA de par leur lien physique avec l'exploitation.

Si RSI, l'exploitant peut devenir commerçant à titre principal : quelle serait l'incidence sur certaines aides (ICHN, PHAE, DJA, prêts JA...)?

PARTIE III

Les autorisations administratives

LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

RNU	Article L 111-1-2	Les constructions et installations nécessaires à « la mise en valeur des ressources naturelles » sont autorisées.
Carte communale	Article R 124-3	
POS	Article R 123-18 (ancien)	Les zones NC (POS) ne peuvent accueillir que des constructions nécessaires à l'activité agricole ou qui ne portent pas atteinte à la vocation agricole de la zone (*)
PLU	Article R 123-7	« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (*)

(*) Réponse ministérielle (JO 24/06/08) : en zone A et NC l'implantation d'installations photovoltaïques ne doit pas être incompatible avec une utilisation agricole ou pastorale.

LES AUTORISATIONS D'URBANISME

- Situation actuelle :
 - Travaux sur toiture : déclaration préalable
 - Implantation au sol : rien
 - Construction d'un bâtiment : permis de construire
- Projet de décret :
 - Critère : surface des panneaux ou puissance ?
 - Déclaration préalable : notice d'impact
 - Permis de construire : étude d'impact
 - Enquête publique ?