



## LE PHOTOVOLTAÏQUE 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)
- Droits 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** :

**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<sup>ème</sup> 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  $\geq$  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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> année :  $8\% \times (18-25) =$  décote de 56 %**

**Soit un revenu imposable de  $200\,000 \times 44\% = 88\,000$  euros (soumis à CSG RDS)**

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement  
Octobre 2009

7



## 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

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement  
Octobre 2009

8



## LA FISCALITE

### o 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

### o 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)

### o 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)

### o Taxe professionnelle et TLE : elles s'appliquent

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement  
Octobre 2009

9



## PARTIE II

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

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement  
Octobre 2009

10



## 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

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement  
Octobre 2009

11



## 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)

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement  
Octobre 2009

12



## 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).

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement  
Octobre 2009

13



## LA FISCALITE

Exploitant au forfait BA	Exploitant au réel BA
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'article 75 A du CGI ne s'applique pas : <b>déclaration distincte des BIC obligatoire</b></li> <li>○ 2 régimes BIC : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Micro BIC</b> ( CA &lt; 80.000 € - imposition après abattement de 71% - franchise de base TVA : dispense de facturation, mais non récupération)</li> <li>▪ <b>Réel BIC</b> ( CA &gt; 80.000 € ou sur option) Attention : risque de dénonciation du forfait BA si CA BIC &gt; 26.679 €</li> </ul> </li> </ul>	<p>L'article 75 A du CGI s'applique : les revenus tirés de la production d'électricité photovoltaïque (ou éolienne) réalisée <u>sur l'exploitation agricole</u> peuvent être rattachés aux bénéfices agricoles, si les recettes BIC n'excèdent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>ni 50% des recettes de l'activité agricole</b></li> <li>▪ <b>Ni 100.000 €</b></li> </ul> <p>L'activité de production d'électricité et l'activité de production agricole doivent être exercées par la même personne physique ou la même société.</p>

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement  
Octobre 2009

14



## LA FISCALITE

### ▪ 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**

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement  
Octobre 2009

15



## LA FISCALITE

### ▪ 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 €

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement  
Octobre 2009

16



## LA FISCALITE

### > 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

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement  
Octobre 2009

17



## 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....) ?

Service Juridique, Foncier, Aménagement et Environnement  
Octobre 2009

18

## 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

- Travaux sur toiture : déclaration préalable
- Construction d'un bâtiment : permis de construire

## LES AUTORISATIONS D'URBANISME

### Implantation au sol : décret n° 2009-1414 du 19 nov. 2009

Formalités requises	Puissance crête	Hauteur	Secteurs sauvegardés
Aucune	< 3 kw	< ou = 1,80 m	
Formalité Déclaration Préalable (urbanisme)	< 3 kw	> 1,80 m	< 3kw
	Entre 3kw et 250 kw	Indifférent	
Permis de construire	> 250 kw	Indifférent	
Etude d'impact	> 250 kw	Indifférent	
Enquête publique	> 250 kw	Indifférent	

## PARTIE IV

### Création d'une société commerciale dédiée à la production d'énergie

## NATURE DE L'ACTIVITE

- ☐ Production d'énergie photovoltaïque : activité commerciale
- ☐ Dépassement de l'objet social des sociétés civiles :  
Personnalité morale limitée à l'exercice d'activités civiles (principe de spécialité des personnes morales)  
  
Pas la possibilité juridique de réaliser des actes de commerce.  
  
=> si dépassement : société de fait



## EXEMPLE GAEC

- **TRANSPARENCE**
- **Forfait**
- **Quotas laitiers**
- **Droits à primes**
- **DPU et modulation**
- **ICHN**
- **MTS GAEC**



## SECURISER LA DUREE

- **Pérenniser la personne de l'exploitant en réduisant les risques de changement juridique de l'exploitant**
  - sécuriser le contrat EDF (cession du certificat de rachat d'électricité)
  - assurance pour le financeur ( banque)
- **Gérer les conséquences pour l'exploitation agricole**
  - fiscale (lissage des revenus)
  - sociale ( garder sa qualité d'exploitant)
  - économique (réglementation des aides et investissements lourds)



## LES SOCIETES COMMERCIALES

### SARL / EURL

- pas de capital minimum
- 1 associé au minimum
- 1 gérant
- IS ou option IR
- responsabilité limitée aux apports
- cession libre entre associés et au profit des ascendants ou descendants sinon agrément
- gérant associé régime TNS
- gérant assimilé à un salarié



## LES SOCIETES COMMERCIALES

### SAS / SASU

- pas de capital minimum
- 1 associé au minimum
- 1 président
- IS
- responsabilité limitée aux apports
- cession libre
- dirigeant RG sécurité sociale
- dividendes => revenus de capitaux



## Les avantages de la SAS

Les dirigeants disposent de la protection sociale d'un salarié et peuvent maîtriser l'assiette de leurs cotisations sociales par la fixation d'une rémunération adaptée.



## Un contrat de location est nécessaire

