

848 000 €

80 ha

Yvelines (78)



Superficie du terrain 80 ha

Référence VT346, Mandat N°19179 80ha de terres agricoles louées

Mandat N° 19179. Honoraires inclus de 6% TTC à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires 800 000 €. Nos honoraires : [http://files.netty.immo/file/tbd/145/iC1u/honorairesagriimmo\\_1.pdf](http://files.netty.immo/file/tbd/145/iC1u/honorairesagriimmo_1.pdf)



**AGRI IMMO**  
30 Port Jean  
Carquefou (44470)  
06 88 21 97 94



**Pierre Lainé**  
plaine@agriimmo.com  
Carte T 4401 2019 000 039 783  
RCP W3095517PNPI  
06 88 21 97 94

**Simulation**

Raphaël réduit ses droits de donation tout en maintenant l'unité de son foncier

**1 La situation de l'exploitant**  
Raphaël est éleveur de vaches allaitantes. Son activité foncière s'appuie sur 120 hectares de terres et prés qu'il détient en pleine propriété.  
Pierre de Quentin et Louise, il souhaite leur transmettre ces biens à moindre coût. Les abattements de droits de donation, à hauteur de 100 000 euros par enfant, ont déjà été consommés par une donation réalisée il y a onze ans.  
Après avoir discuté, le père et ses enfants décident de constituer un groupement foncier agricole. Louise reprendra l'exploitation lors du départ en retraite de Raphaël.

**2 Création du GFA et conclusion d'un bail rural à long terme**  
Raphaël apporte ses 120 ha de terres et prés pour un montant global de 480 000 € (4 000 €/ha).  
Le GFA bail, au titre d'un bail rural à long terme, les 120 hectares de terres et prés, fournis par Raphaël.  
Louise apporte 100 € au capital du GFA.  
Quentin apporte 100 € au capital du GFA.

**3 Raphaël donne ses parts sociales du GFA à Quentin et à Louise**  
Compte tenu d'une décote de 15 % liée à l'existence du GFA et du bail à long terme sur les terres louées, le capital social du groupement est évalué à 408 000 € (480 000 € - 15 % soit 408 000 €).  
Raphaël donne à chacun de ses enfants la moitié de ses parts sociales, soit 204 000 €.  
Il calcule ses droits de donation ?

Montant de la donation	204 000 €	204 000 €
<b>Exonération pour la partie de la donation</b>		
- inférieure à 101 897 €	76 423 €	76 423 €
- supérieure à 101 897 €	51 051 €	51 051 €
(204 000 € - 101 897 €) x 50 %		
<b>Imposition pour la partie de la donation</b>		
- inférieure à 101 897 €	25 474 €	25 474 €
- supérieure à 101 897 €	51 051 €	51 051 €
204 000 € - 101 897 € - 51 051 €		
<b>Total base imposable</b>	<b>76 525 €</b>	<b>76 525 €</b>
<b>DROITS DE DONATION</b>		
Calculer selon le barème des droits de mutation à titre gratuit au taux de 20 %	<b>15 305 €</b>	<b>15 305 €</b>

Sans la constitution du GFA et la conclusion du bail rural à long terme et si les terres avaient été données directement sans décote, les droits de donation auraient été de 96 000 €, soit 48 000 € par enfant.  
Raphaël fera une économie totale de : 65 390 €, soit 96 000 € - (2 x 48 000 €).

Le bail sur les 120 hectares sera ensuite cédé à Louise lors du départ en retraite de Raphaël.