



## LE GFA, SOCIÉTÉ FONCIÈRE

Exploiter une structure agricole à plusieurs, séparer son patrimoine professionnel de son patrimoine personnel, transmettre ou reprendre progressivement son exploitation, ... sont des raisons qui amènent à créer une société. Sans que ce soit son unique but, la mise en société permet aussi parfois d'optimiser les prélèvements fiscaux et sociaux. Pour s'y retrouver et mieux percevoir leurs avantages et inconvénients, nous proposons un petit tour d'horizon des principales sociétés rencontrées dans le domaine agricole. Après le GAEC (bulletin n°126), l'EARL (bulletin n°128), la SCEA (bulletin n°131), nous poursuivons avec le GFA.

Le Groupement Foncier Agricole (GFA) est une société civile particulière instituée par une ou plusieurs personnes ayant pour objet la création ou la conservation d'une ou plusieurs propriétés agricoles, la gestion de celles-ci, notamment en les donnant à bail. Le GFA est une société civile, ce qui signifie qu'il ne peut pas exercer d'activités commerciales.

Il existe deux types de GFA : le GFA exploitant, qui exploite directement les terres dont il est propriétaire, et le GFA bailleur, qui les donne à bail rural à un exploitant agricole. Nous ne présentons ici que le GFA bailleur.

### UN GFA : POURQUOI ?

Constituer un GFA permet notamment de préserver l'unité d'un patrimoine foncier, d'en assurer la transmission, de sortir d'une indivision successorale ; on parle alors de GFA familial ou successoral. Il peut permettre aussi de faciliter l'installation d'un agriculteur ; on parle alors de GFA d'investissement ou mutuel.

### SES PARTICULARITÉS JURIDIQUES

Le GFA est composé au minimum de deux associés, il n'y a pas de maximum. Les associés sont des personnes physiques ou morales (uniquement les SAFER, les SCPI spécialement agréées par arrêté ministériel, et les compagnies d'assurances et de capitalisation). Notons que la SAFER ne peut pas détenir plus de 30 % du capital social et que sa participation est limitée à 5 ans.

Lorsque le GFA est dit « familial », il doit être constitué entre personnes d'une même famille (époux, parents ou alliés) jusqu'au 4<sup>ème</sup> degré inclus.

Le(s) gérant(s) est(sont) choisi(s) parmi les associés ou en dehors d'eux. Les associés personnes morales (SAFER, SCPI) ne peuvent pas être gérants.

Il n'y a pas de capital social minimum mais la responsabilité des associés est indéfinie, proportionnelle à leur part dans le capital social.

Le capital social est constitué d'apports en numéraire, d'apports d'immeubles à destination agricole (terres, bâtiments) ou de droits immobiliers à destination agricole (droits indivis, usufruit, nue-propriété).

Lorsque le capital social est constitué à plus de 30 % d'apports en numéraire, le GFA a l'obligation de louer son foncier et d'investir les sommes apportées dans un achat de foncier dans le délai d'un an.

La durée du GFA se proroge de plein droit jusqu'à l'expiration du bail qui se termine le dernier.

### SES PARTICULARITÉS FISCALES

Les revenus du GFA, société civile de personnes, sont imposés au niveau de chaque associé, dans la catégorie des revenus fonciers.

Les cessions de parts sociales de GFA à titre gratuit (succession, donation) bénéficient d'une exonération de droits de mutation à hauteur des  $\frac{3}{4}$  de la valeur des parts sociales jusqu'à 101 897 €, ou de  $\frac{1}{2}$  de la valeur des parts sociales au-delà de 101 897 €.

Conditions de l'exonération :

- Les statuts du GFA doivent interdire le faire-valoir direct.

- Le GFA doit louer ses biens par bail à long terme d'une durée minimale de 18 ans ou par bail cessible hors cadre familial.

- Le cédant (donateur ou défunt) doit détenir les parts sociales depuis au moins 2 ans.

- Le bénéficiaire de la transmission doit s'engager à rester propriétaire des parts durant au moins 5 ans.

### FONCIER ET BATIMENTS PROPRIÉTÉ DU GFA

Les terres et bâtiments agricoles font partie du patrimoine de la société. Cette dernière loue ensuite les immeubles (bail rural d'une durée de 9 ans ou à long terme).

La superficie totale des exploitations appartenant au GFA ne peut être supérieure à 15 SMA. Il n'y a pas de limitation de superficie quand le GFA est « familial ».



	GFA (non exploitant)
<b>Forme</b>	Société civile
<b>Activité et objet</b>	Création, conservation d'une ou plusieurs exploitations agricoles Possibilité d'une activité photovoltaïque
<b>Associés</b>	Minimum 2, pas de maximum Personnes physiques ou morales (mais limité) Associés mineurs possible Si GFA familial : membres d'une même famille jusqu'au 4 <sup>ème</sup> degré
<b>Capital social et apports</b>	Pas de minimum Capital fixe ou variable Apports d'immeubles ou droits immobiliers ou en numéraire
<b>Gérance</b>	1 ou plusieurs gérants majeurs
<b>Assemblée générale</b>	En principe, droit de vote proportionnel au nombre de parts sociales
<b>Droits et obligations des associés</b>	Responsabilité des associés indéfinie, proportionnelle à leur part dans le capital social.
<b>Imposition</b>	En principe, impôt sur le revenu (Revenus fonciers) au nom des associés Impôt sur les sociétés sur option