

## 2.7 DECISIONS

---

### **2.7.5 Partenariat Convention Cadre SAFER :** OPTION AUX DROITS DE MUTATION A TITRE ONEREUX POUR LES CESSIONS PAR L'EPF A LA SAFER



## **OPTION AUX DROITS DE MUTATION A TITRE ONEREUX POUR LES CESSIONS PAR L'EPF A LA SAFER**

**DANS LE CADRE DE LA CONVENTION CADRE DE PARTENARIAT ENTRE L'EPF et LA  
SAFER DE NORMANDIE EN DATE DU 21 DECEMBRE 2020**

Le PPI 2022-2026, dans sa partie III « Les partenariats de l'EPF » prévoit de pérenniser le partenariat avec la SAFER, définissant les modalités de collaboration, permettant d'œuvrer en complémentarité, au service des projets des collectivités tout en ayant l'objectif commun de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Faisant suite à une convention de partenariat en 2013 avec la SAFER de Haute Normandie, puis une convention cadre en 2016 avec les deux SAFER, une nouvelle convention cadre avec la SAFER de NORMANDIE a été signée le 21 décembre 2020, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 2 octobre 2020, prévoyant des modalités de coopération pour une durée de 5 ans, au titre :

- du partage des données sur la connaissance des projets publics,
- de l'observation foncière et des études,
- de la maîtrise foncière, des diagnostics et de la compensation agricole,
- du stockage et préfinancement de la compensation foncière
- du devenir des stocks de l'EPF non affectés et revenant à un usage agricole

Cette nouvelle convention prévoyait également un volet spécifique sur le portage temporaire de fonciers agricoles, propriétés de la SAFER, sur le territoire des 5 départements normands, devant faire l'objet d'avenants tripartites aux conventions entre la SAFER et les collectivités, porteuses des projets d'aménagement sur les fonciers concernés.

A ce jour, des avenants tripartites SAFER/COLLECTIVITE/EPF aux conventions SAFER ont été signés en 2021 et 2022 avec CAEN-LA-MER, le Département du CALVADOS, le Département de la MANCHE, le Département de la SEINE-MARITIME, la REGION et la DREAL et donné lieu à des portages EPF en cours pour un montant en stock d'environ 2.848.937 €.

L'enveloppe financière globale pour ces portages temporaires de fonciers agricoles pour le compte de la SAFER s'élève à 3 999 175 €.

Dans le cadre des premières reventes par l'EPF à la SAFER des biens en portage, la SAFER sollicite l'EPF par courrier en date du 11 décembre 2023 pour que les cessions EPF/SAFER prévoient une option aux droits de mutation à titre onéreux et donc l'exonération de la TVA.

En effet, la SAFER bien qu'assujettie à la TVA n'a pas formulé cette option sur les rétrocessions qu'elle pratique et ne souhaite pas opter à la TVA pour les deux raisons suivantes :

- Si l'attributaire SAFER est assujetti (ce qui est rare), l'application de 20% de TVA immobilière en sus du prix, implique une avance de trésorerie que les jeunes attributaires à l'installation notamment ont du mal à financer avec les taux d'intérêts actuels.
- L'attributaire SAFER est souvent un « non assujetti » en ce sens où bien que professionnel agricole, les terres acquises le sont souvent à titre privé et non professionnel. Dès lors la rupture de la chaîne de TVA s'opère et les 20% de TVA immobilière s'ajoute au prix puisqu'ils ne peuvent la récupérer.

Pour mémoire, l'EPF a généralisé l'application de la TVA à la totalité de son activité foncière depuis le 1er janvier 2012, en optant pour ce régime y compris pour les ventes de biens, qui n'y sont pas obligatoirement soumises, c'est-à-dire les biens bâtis de + de 5 ans et les terrains non à bâtir.

Selon ce principe, l'EPF opte systématiquement pour l'acquittement de la TVA, conformément à l'article 260 5° bis du CGI, à l'occasion des cessions de terrains non à bâtir ; cette qualification de terrains non à bâtir concernera la majorité des fonciers agricoles portés pour le compte de la SAFER.

Cependant, en l'état, les cessions EPF à la SAFER devraient être soumises à la TVA selon la qualification des biens à la date de la rétrocession, suite à une vérification des dispositions d'urbanisme applicables aux fonciers concernés, savoir :

- soit l'EPF revend à la SAFER des TERRAIN A BATIR dans le délai de portage de 5 ans (hypothèse probablement très à la marge) et il y aura lieu à l'application d'une TVA sur marge, qui serait nulle, puisque les frais de notaire de l'acte d'acquisition par l'EPF sont payés directement par la SAFER.

- soit l'EPF revend à la SAFER des TERRAINS NON CONSTRUCTIBLES et il y aura lieu à l'application d'une TVA à 20% sur le prix de cession total (en l'absence d'option par l'EPF aux droits de mutation à titre onéreux).

Pour les partenariats spécifiques tel que celui avec la SAFER, dont le développement est prévu dans le cadre du PPI 2022-2026 de l'EPF par le biais d'une convention cadre de partenariat, il est donc proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à ne pas opter dans les actes de rétrocessions EPF/SAFER des terrains non à bâtir à l'imposition à la TVA et à soumettre ces rétrocessions à la SAFER aux droits de mutation à titre onéreux seuls, à l'instar de la décision du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 29 juin 2018, acceptant l'option aux droits de mutation à titre onéreux seuls pour les rétrocessions au Conservatoire du Littoral, bénéficiant d'un partenariat privilégié dans le cadre d'une convention cadre.

Etant ici précisé qu'au regard des montants financiers du stock porté à ce jour par l'EPF pour le compte de la SAFER estimé à 2.848.937,14 €, l'option aux droits de mutation à titre onéreux pour les rétrocessions EPF/SAFER engendrerait un montant estimé de **569.787,42 €** de TVA non collectée et donc non reversée à l'Etat, dans l'hypothèse où les fonciers concernés sont tous qualifiés de terrains non à bâtir au moment de la rétrocession. Sur la totalité de l'enveloppe prévue de 3 999 175 €, au titre des portages temporaires pour le compte de la SAFER, cela représenterait un montant estimé de **799.835 €** de TVA non collectée et donc non reversée à l'Etat.

D'autre part, cette option impacterait le montant de la taxe sur les salaires due par l'EPF dans la mesure où l'assiette de cette taxe est constituée des rémunérations versées, en appliquant à l'ensemble de ces rémunérations le rapport existant l'année précédant entre le chiffre d'affaires qui n'a pas été passible de la taxe sur la valeur ajoutée et le chiffre d'affaires total. L'enveloppe financière globale de 3 999 175 € serait, par

conséquent, intégrée aux recettes non soumises à la TVA à due concurrence des montants de rétrocession annuels et générerait une hausse de taxe sur les salaires d'environ 15 000 €.

**Considérant l'intérêt des projets d'aménagement à destination desquels l'EPF porte ces fonciers dans le cadre de conventions tripartites avec la SAFER et les collectivités porteuses de projets, il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à ne pas opter dans les actes de rétrocessions EPF/SAFER des terrains qualifiés non à bâtir à l'imposition à la TVA et à soumettre ces rétrocessions à la SAFER aux seuls droits de mutation à titre onéreux.**