



Projet de restructuration foncière et transmission => Bail à construction

Par **jerome26**, le **04/05/2026** à **05:13**

Bonjour, ma maman est propriétaire d'une parcelle forestière soumise à un plan simple de gestion avec un engagement datant de la dernière succession en 2013. Nous avons sur cette parcelle une promesse de bail emphytéotique pour une construction et exploitation d'une centrale photovoltaïque. Ma maman aimerait nous transmettre la parcelle afin que nous (ses 2 enfants) bénéficions directement des revenus et évitions d'avoir à payer une succession très importante due à la hausse de la valeur vénale des 100 ha. Actuellement valorisé à 150 000€ à plus de 8 millions si le projet se concrétise. Actuellement le projet est stoppé par un arrêté de rejet en phase d'instruction par le Préfet. Le Porteur du projet étudie la faisabilité d'un recours au tribunal.

Voici les 2 scénarios envisagés puis écartés:

1. L'Apport du terrain à une SC à l'IS /SAS aujourd'hui: le problème: le fait d'apporter le terrain entraîne la déchéance de l'avantage forestier et entraîne un rattrapage fiscal sur les précédentes successions alors que le projet n'est pas certain

2. Créer la SC/SAS au dernier moment: L'apport à une société à l'IS est assimilé à une vente. Le fisc calculera la différence entre la valeur d'origine et la valorisation avec des revenus de bail très importants pendant 30 ans. Nous devons payer 36,2 % d'impôt sur cette plus-value [b] (soit des centaines de milliers d'euros) avant même d'avoir touché le premier loyer.

Scénario à date

3. La SAS "Vide" + Le Bail à Construction:

Le principe :

La famille **garde le terrain en nom propre**.

Vous créez une SAS "vide" avec seulement **1 000 € d'argent liquide**

La famille signe un **Bail à Construction** de 40 ans avec cette SAS. Le loyer est dérisoire (ex: 1 500 €/an) car justifié par le fait que le préfet interdit de construire aujourd'hui.

C'est cette SAS qui sous-louera le terrain à Engie pour 500 000 €/an le moment venu.

Avantage n°1 (Le sauvetage de 2013) : Puisque le terrain reste à notre nom, l'engagement de 2013 n'est pas rompu aujourd'hui. Il ne le sera que le jour où le promettant viendra physiquement défricher. **Avantage n°2 (Zéro Plus-Value)** : Le terrain n'est jamais apporté ni vendu à la société. Il n'y aura donc jamais de plus-value immobilière à payer, même si le projet rapporte des millions. **Avantage n°3 (Une transmission "Low Cost")** : Puisque la SAS est créée avec 1 000 € en cash, notre mère met 60 € (6 %) et nous mettons 940 € (94 %). Nous sommes propriétaires à 94 % dès le premier jour. **Économie de Donation** : nous n'avons pas besoin d'utiliser nos abattements familiaux de 100 000 €

Économie de Notaire : nous évitons les frais de notaire et la taxe foncière liés à l'apport d'un terrain de 100 hectares. La création de la SAS ne coûte que 300 € de frais de greffe.

J'ai donc plusieurs questions:

les conséquences exactes d'un apport à une société soumise à l'IS au regard des engagements en cours ;

la solidité juridique et fiscale d'un bail à construction intrafamiliale dans ce contexte ;