



Photovoltaïque : les principaux aspects juridiques, fiscaux et économiques

En cette période tumultueuse, où de nombreuses entreprises ont dû fermer boutique pour quelque temps, une production continue de tourner : le photovoltaïque ! Et pour cause, le soleil n'a pas cessé de briller... Peu consommatrice de travail en rythme de croisière, étudions plus en détail cette énergie renouvelable très séduisante !

POURQUOI SE LANCER DANS LE PHOTVOLTAÏQUE LORSQUE L'ON EST AGRICULTEUR ?

Outre l'engagement écologique, le solaire est une énergie renouvelable inépuisable qui subit peu d'aléas climatiques. Détenant la majorité des toitures de bâtiments ou des terres agricoles, les agriculteurs sont principalement concernés par cette production.

Le photovoltaïque permet aussi de diversifier les revenus de l'exploitation agricole et donc de répartir les risques. De plus, cette nouvelle activité ne nécessite pas de main-d'œuvre, une fois le projet en croisière !

LES PRINCIPAUX TYPES DE PROJETS RENCONTRÉS

La plupart des projets photovoltaïques voient le jour lorsqu'il s'agit de rénovation de toitures, souvent onéreuses à entretenir et couvrant de grandes surfaces de bâtiments agricoles, ou bien lors de la construction d'un bâtiment neuf.

De nombreux projets fonctionnent **en réinjectant la totalité de la production d'électricité dans le réseau**. EDF rachète l'électricité produite par le biais

de sa filiale EDF OA (EDF Obligation d'achat). Le tarif d'achat est réglementé et garanti 20 ans. Jusqu'à début 2020, les installations supérieures à 100 kWc étaient soumises à appels d'offres auprès de la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE). La ministre de la transition écologique a annoncé en février 2020 que le seuil passait à 300 kWc. L'objectif est de relancer une partie des projets agricoles qui n'aboutissaient pas à cause des contraintes administratives et réglementaires.

Une autre solution est **l'autoconsommation directe** de l'énergie produite. Elle est surtout intéressante lorsque les besoins en électricité sont importants et réguliers tels que pour des maternités porcines, des élevages laitiers avec des robots de traite, des chauffes de cuves viticoles, des moteurs de méthaniseurs... Les factures d'électricité sont réduites drastiquement et le réseau public peut toujours prendre le relais pour les besoins plus importants ou la nuit. L'autoconsommation peut être totale ou couplée avec la revente du surplus d'électricité inutilisée. Le tarif d'achat spécifique est actuellement de 0,06 €/kWh pour une puissance inférieure à 100 kWc. Mais une prime à l'investissement est versée (180 €/kWc pour les projets entre 9 et 36 kWc, et 90 €/kWc entre 36 et 100 kWc).



Enfin, une autre possibilité est, sous réserve d'éligibilité, **la location de la toiture**. Un « tiers investisseur » intervient pour financer et gérer l'installation solaire. Mais attention aux annonces trop alléchantes qui proposent de faire construire un hangar ou refaire une toiture gratuitement. Il reste toujours à la charge de l'agriculteur des frais tels que le terrassement, la construction du bâtiment, le bardage... Le conseil est de vous faire accompagner pour que votre juriste vous assiste dans la lecture de l'accord et des différentes clauses du bail !

QUELLE RENTABILITÉ ATTENDRE DU PHOTOVOLTAÏQUE ?

En moyenne, il faut entre 8 et 14 ans pour rentabiliser une installation photovoltaïque. Mais cela dépend de nombreux critères.

Concernant l'investissement

- Les différents critères à prendre en compte sont :
- Le type de panneaux et leur puissance
 - L'onduleur, certainement à renouveler au cours des 20 ans du contrat
 - L'exposition (par rapport à l'ensoleillement) sans négliger la pente de la toiture
 - La production annuelle estimée
 - Le prix de rachat de l'électricité
 - Le montant global de l'investissement
 - Les éventuels travaux sur la charpente

Mais l'un des principaux postes à prendre en compte est sans conteste le coût de raccordement ! En effet, l'installation devra être reliée à la ligne électrique moyenne tension. Plus le bâtiment est proche du point de livraison du réseau, moins le raccorde-

ment sera onéreux. Enedis envoie une offre de raccordement sous 3 mois précisant la solution retenue et le coût. Certains coûts sont proches de 1000 € tandis que d'autres s'envolent à plus de 40000 €... Ce critère est donc primordial pour estimer la rentabilité du projet, voire même sa faisabilité !

Il est à noter que plus la puissance photovoltaïque est importante, plus les frais fixes seront dilués et donc le retour sur investissement rapide. Ainsi, deux devis se comparent souvent sur le coût en €/Wc.

Concernant le financement

Certes, il ne faut pas négliger les critères tels que le taux et la durée de l'emprunt mais les différences de coûts de financement se trouvent surtout au niveau des frais d'assurances et de garanties.

Concernant les produits

Les seuls critères sont :

- La production annuelle de kiloWatt-heures : elle varie selon la taille du projet, mais aussi selon la région, l'ensoleillement du site, l'orientation de la toiture (idéalement au sud) et la pente (idéalement à 30°). Il est indispensable de la suivre régulièrement pour éviter qu'une panne engendre une perte de production sur du long terme.
- Le prix de rachat de l'électricité. EDF s'engage à acheter la production à un prix déterminé lors de la signature du contrat et qui suivra une indexation annuelle pendant les 20 ans du contrat. Ensuite, le producteur aura le choix de signer un nouveau contrat, d'autoconsommer sa production, ou bien de revendre sur le marché de gros. (NB : Il est estimé que les panneaux produisent encore à hauteur de 80 % de leur puissance initiale après 25 ans).

Concernant les charges

Ne nécessitant aucune main-d'œuvre, une installation solaire comporte tout de même des charges de fonctionnement telles que :

- L'entretien, le nettoyage de l'installation (plus les panneaux sont poussiéreux, moins la production sera optimisée)
- La maintenance
- Les assurances
- La location de la toiture
- Les différentes taxes : taxes foncières et parfois la contribution économique territoriale (CET), l'imposition forfaitaire des entreprises de réseaux (IFER)...
- Les frais administratifs
- Les cotisations sociales le cas échéant
- Les impôts.

QUI DOIT PORTER CE PROJET ?

Vaut-il mieux investir à titre individuel ? Au sein d'une nouvelle société ? Dans la société d'exploitation ? Pour un même projet donné, la réponse peut être différente selon :

- les objectifs de l'investisseur (projet personnel, professionnel pour la diversification et la valorisation des toitures, complément de revenu pour la retraite...)
- la propriété du terrain et des bâtiments,
- les prélèvements fiscaux et sociaux de la production.

Pour des projets long terme comme le photovoltaïque, l'idéal est de prévoir dès le démarrage sa transmission. Ainsi, il est parfois judicieux de séparer cette nouvelle activité des autres productions agricoles.

La SAS et la SARL sont les sociétés les plus utilisées pour le photovoltaïque, elles permettent une transmission progressive grâce à la cession de parts sociales (et non d'actifs), démembrée ou non. Le gérant pourra également choisir un statut d'assimilé salarié ou de travailleur non salarié (TNS) selon ses objectifs.

Certaines banques peuvent demander que le porteur du projet soit propriétaire du terrain.

QUELS SONT LES BAUX COMPATIBLES AVEC LE PHOTOVOLTAÏQUE ?

Méfiance avec le bail rural

Pour ces activités considérées comme « commerciales », il est fortement recommandé d'avoir un droit réel sur l'immeuble où seront installés les panneaux, y compris le sol. En effet, la création de ce type d'activité sur un bien loué par bail rural est un motif de résiliation du bail pour le bailleur.

Et pour la location de la toiture ?

Le porteur de projet peut tout à fait être une structure distincte du propriétaire du bâtiment.

Par exemple, l'agriculteur à titre individuel est propriétaire de l'immeuble et crée une société dédiée qui exploite le photovoltaïque en louant alors la toiture. Ce pourrait être également une autre société tout à fait distincte de l'agriculteur propriétaire. Les principaux baux utilisés sont alors :

- **Le bail à construction :** le preneur (dans notre exemple la société photovoltaïque) réalise les travaux tels que la charpente, l'installation des panneaux et exploite la production solaire réalisée par les panneaux qui lui appartiennent. La durée du bail, comprise entre 18 et 99 ans, est généralement de 20 ans. À l'issue du bail, le bailleur qui est l'agriculteur, devient propriétaire des panneaux et gère à son tour la production, puis le recyclage des panneaux.
- **Le bail emphytéotique :** le preneur, la société photovoltaïque, finance la pose des panneaux solaires qui lui appartiennent et les exploite. L'agriculteur bailleur touche un loyer en échange du prêt de la toiture. Au terme du bail prévu en général pour 20 ans, l'agriculteur devient propriétaire des panneaux et de la production d'électricité.

Les deux principales différences entre ces baux sont que :

- Contrairement au bail emphytéotique, le bail à construction comporte une obligation de construire et d'entretenir le bien pendant toute la durée du bail,
- dans un bail à construction, le bailleur maîtrise la destination du terrain et peut interdire toutes nouvelles constructions ; alors que le bail emphytéotique n'a pas pour objet la construction.

Une chose est sûre, il est indispensable de se faire accompagner dans la rédaction, ou la relecture des baux, afin d'éviter certains écueils qui seraient défavorables à l'agriculteur.

EST-CE QU'UNE SOCIÉTÉ CIVILE AGRICOLE PEUT AVOIR UNE ACTIVITÉ PHOTOVOLTAÏQUE ?

La loi dite Grenelle II de juillet 2010 permet aux sociétés civiles agricoles d'exploiter une activité solaire installée sur des bâtiments qui lui appartiennent (ou loués par bail rural). Il est alors indispensable de modifier l'objet social de la société en y intégrant l'activité photovoltaïque.

QUELLE FISCALITÉ EST APPLIQUÉE AU PHOTOVOLTAÏQUE ?

La production d'électricité peut être intégrée dans les bénéfices agricoles (BA) à condition d'être au régime réel d'imposition et que les recettes provenant du photovoltaïque et des autres activités accessoires n'excèdent pas 50 % des recettes tirées de l'activité agricole et 100 000 €.

Dans le cas contraire, le choix est :

- Soit de déclarer ces revenus sous le régime de la micro-entreprise dans les bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) dans la limite du seuil (72500 €). Cependant cela est rarement intéressant fiscalement.
- Soit de créer une structure commerciale soumise soit à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC, soit à l'impôt sur les sociétés (IS).

Certaines zones pourront bénéficier d'exonérations fiscales telles que les ZRR (zones de revitalisation rurales).

ET LES IMPÔTS LOCAUX ?

Outre la taxe foncière qui est due sur les bâtiments non agricoles, d'autres impôts locaux sont à prendre en compte.

Selon sa puissance, l'installation peut être soumise à la CET composée de la cotisation foncière des en-

treprises (CFE) et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

L'imposition forfaitaire sur les entreprises de réseau (IFER) sera également due pour les installations supérieures ou égales à 100 kWc. Pour encourager de nouveaux projets, la loi de finances pour 2020 divise par deux son taux pour les centrales mises en service après le 1^{er} janvier 2021.

Pour ne pas céder au chant des sirènes et optimiser les conditions de réussite de chaque projet photovoltaïque, il est indispensable de valider au préalable ses objectifs et de s'entourer d'un juriste pour valider la structure juridique et le bail utilisé, ainsi que d'un expert-comptable pour la partie fiscale et la rentabilité économique.

Rédigé par Fiteco,

cabinet d'expertise comptable membre d'AgirAgri

EXEMPLE CHIFFRÉ POUR UNE INSTALLATION DE 100 KWC, SOIT ENVIRON 650 M² DE TOITURES

Un agriculteur, exploitant en EARL soumise à l'impôt sur le revenu (IR), souhaite installer des panneaux photovoltaïques sur la toiture d'un de ses bâtiments agricoles. Ce projet étant de taille raisonnable et ne générant pas de gros résultats, il souhaite que ce soit l'EARL qui porte ce projet et l'intègre dans sa fiscalité des bénéfices agricoles.

Productivité estimée à 1150 kWh/kWc

Prix de rachat de l'électricité: 10,51 c€/kWh

Investissement de 110 000 €

(prix du raccordement compris)

Financement: 10 000 € d'autofinancement et 100 000 € d'emprunt sur 15 ans à 2 %.

	Pendant les années de remboursement de l'emprunt	À partir de la 16 ^e année
Production annuelle (100 kWc x 1 150 kWh/kWc x 0,10 €/kWh)	12 100 €	12 100 €
Charges annuelles (assurance, entretien, maintenance...)	2 200 €	2 200 €
Annuités	7 800 €	-
Solde de trésorerie	550 €	7 800 €

Ainsi, en cumulé sur les 20 ans de contrat, le projet aura généré 241 730 € de recettes, coûté 44 000 € de frais et 10 000 € d'autofinancement. Les remboursements d'emprunt seront de 116 740 € et les prélèvements sociaux de 34 000 €. **Ainsi, la trésorerie générée atteindra près de 37 000 €.**

La rentabilité brute (souvent présentée par les porteurs de projets) est de 6,4 % ; mais une fois les prélèvements sociaux et fiscaux déduits, la rentabilité nette est alors de 4,2 %.

Le retour sur investissement du projet ici présenté est de 14 années.

GLOSSAIRE ET CHIFFRES REPÈRES

kWh (kiloWatt-heure): unité de mesure de l'énergie électrique.

kWc (kiloWatt crête): unité de mesure de la puissance maximale d'une cellule ou d'un module pour un ensoleillement standard de 1000 W/m² à 25 °C.

Capacité de production: de 900 à 1200 kWh/kWc selon les régions.

Une installation de 100 kWc représente environ 650 m² de toitures.

Au 2^e trimestre 2020, les tarifs d'achat du kWh pour la vente de la totalité sont :

- 15,75 c€/kWh pour les installations ≤ à 9 kWc
- 12,07 c€/kWh pour les installations ≤ à 36 kWc
- 10,51 c€/kWh pour les installations ≤ à 100 kWc