

L'utilité éventuelle des servitudes de  
**conservation des terres agricoles**

---

en Ontario

Février 2009



Canada 



 Ontario



---

## Sommaire

Ce rapport est destiné à la communauté des fiducies foncières et à ses conseillers. Il traite de l'utilisation éventuelle des servitudes de conservation des terres agricoles en Ontario. Le rapport conclut que les servitudes de conservation des terres agricoles sont susceptibles de devenir un outil efficace pour protéger les terres agricoles et, dans certains cas, pour favoriser la succession à de nouveaux agriculteurs. Cependant, bon nombre de questions épineuses – parmi lesquelles la gestion des coûts de transaction et l'évaluation adéquate de la valeur des ententes – dépassent la portée de cette recherche (voir *Report Limitations*, p.13).

Le rapport est structuré en fonction de trois objectifs principaux, abordés dans des sections distinctes, quoique reliées : Recherche fiscale (Tax Research), Études de cas (Case Studies) et Conséquences pour les fiducies foncières (Implications for Land Trusts).

Ces objectifs sont les suivants :

1. Évaluer l'importance relative de divers facteurs dans la détermination de la pertinence financière pour un propriétaire de terres agricoles de céder une servitude de conservation ou un titre de propriété. Cet accent porté sur les incidences financières reconnaît qu'il convient de demeurer réaliste à l'égard de la capacité financière limitée des agriculteurs de faire don du capital qui les soutiendrait au moment de la retraite.
2. Illustrer, par des études de cas, divers profils décrivant des situations éventuelles dans lesquelles les facteurs motivant les parties sont ou ne sont pas uniquement financiers.
3. Fournir une orientation aux fiducies foncières intéressées à la protection et à la succession des terres agricoles.

La section sur la recherche fiscale analyse 88 scénarios en cette matière, produits par BDO Dunwoody, un cabinet comptable fort respecté. Les chiffres sont exacts et fiables, compte tenu de la série d'hypothèses avancées quant à une « ferme modèle ». Les scénarios fiscaux examinent les résultats que peut escompter un propriétaire qui fait don d'une servitude de conservation ou d'un titre de propriété à une fiducie foncière. Les variables sont appliquées au modèle en tenant compte des circonstances dans lesquelles se trouvent les propriétaires de terres agricoles (p. ex., niveau de revenu, situation fiscale) et celles qui entourent la transaction elle-même (p. ex., désignation comme don écologique, reçu de don pour une partie de la valeur). Les résultats sont

---

comparés au montant d'argent en caisse si le propriétaire réalisait une vente à la juste valeur marchande. L'analyse financière révèle que:

- Aucune circonstance entourant un don de titre sans conditions ne ferait que le propriétaire soit intégralement rétribué sur le plan financier.
- Les avantages fiscaux sont plus élevés lorsqu'une servitude de conservation porte sur l'ensemble de la ferme.
- Le propriétaire de terres agricoles bénéficie toujours de contributions financières additionnelles de la part de la fiducie foncière, quoique si elles sont trop élevées elles pourraient augmenter l'imposition.
- Les propriétaires de terres agricoles à faible revenu sont désavantagés s'ils reçoivent des avantages fiscaux qui sont plus élevés que ce qu'ils sont en mesure d'utiliser pleinement pendant la période de six ans accordée en vertu des lois fiscales.
- Pour les propriétaires de terres agricoles qui ont utilisé leur « exonération cumulative des gains en capital » à d'autres fins (ou qui souhaitent la conserver à des fins ultérieures), la désignation comme don écologique est un bon moyen d'éviter les impôts sur les gains en capital; les agriculteurs qui peuvent avoir recours à leur exonération n'ont pas besoin des avantages liés à un don écologique, puisqu'ils peuvent éviter les impôts sur les gains en capital en utilisant ladite exonération.
- Idéalement, la servitude de conservation des terres agricoles réunit trois parties: le propriétaire, la fiducie foncière et un acheteur qui est agriculteur. Dans ces circonstances, les négociations sont susceptibles de mener à une protection juridique permanente des terres agricoles, à « l'intégralité financière » pour le vendeur et à un prix d'achat réduit pour le nouvel agriculteur.

Le rapport poursuit en illustrant à l'aide de huit études de cas, les scénarios où les résultats de nature financière sont ou ne sont pas l'unique facteur motivant le propriétaire de terres agricoles. Les études de cas comportent des situations où le propriétaire des terres agricoles est motivé par un besoin de liquidité lui permettant de procéder à des améliorations à court terme sur sa ferme ou encore par le souhait de voir sa ferme protégée du développement de manière permanente.

Tout au long du rapport, on insiste sur le fait que chaque situation est unique, non seulement à cause des buts et des impératifs particuliers d'un agriculteur donné, mais également parce que chaque fiducie foncière possède ses propres priorités et moyens

---

financiers. Dans tous les cas, il convient d'avoir recours à un conseiller fiscal compétent, afin qu'il analyse les options en fonction des faits particuliers à chaque situation.

Le rapport suggère que les fiducies foncières intéressées à la protection et à la succession des terres agricoles considèrent les avenues suivantes:

- Mettre en priorité les terres agricoles destinées à la protection au sein de leur région géographique d'intérêt.
- Communiquer avec les propriétaires de terres agricoles et leurs conseillers pour leur présenter l'éventualité d'utiliser les servitudes de conservation et pour discuter des priorités de la fiducie foncière.
- Organiser des activités de financement visant à soutenir la protection des terres agricoles, particulièrement à la lumière de l'intérêt actuel du grand public à l'égard des denrées alimentaires et des terres agricoles.
- Encourager les propriétaires de terres agricoles à entretenir des liens avec les jeunes fermiers à la recherche de terres.
- Élaborer des plans pour traiter des terres agricoles faisant l'objet de dons, reconnaissant leur importance à titre de « terres de travail ».

Le rapport suggère en outre que, dans le contexte des servitudes de conservation, les fiducies foncières examinent la possibilité d'établir des politiques sur « l'ensemble de la ferme ». Les servitudes de conservation touchant l'ensemble d'une ferme comportent les avantages suivants:

- La biodiversité est maintenue sur la ferme, favorisant sa pérennité.
- Le propriétaire de terres agricoles réalisera des économies fiscales plus élevées s'il protège l'ensemble de sa ferme, plutôt que s'il n'en protège qu'une partie.
- Si une partie de la ferme répond aux critères la qualifiant comme don écologique, les avantages peuvent s'étendre à toute la ferme.

Si les fiducies foncières de l'Ontario reconnaissent que les terres agricoles représentent un précieux actif communautaire, ce ne sont pas que les agriculteurs qui en tireront profit. Dans un sens plus large, la viabilité de l'économie agricole et de plusieurs collectivités rurales dépend de la succession des terres agricoles au cours des 15 prochaines années. L'Ontario doit compter sur des producteurs d'aliments locaux pour satisfaire ses besoins alimentaires à long terme. De plus, la valeur environnementale sous-jacente des terres agricoles doit être protégée du développement implacable et inopportun. Les servitudes de conservation des terres agricoles ne sont que l'un des outils disponibles pour protéger ces actifs et assurer un avenir durable.