



AgEcon SEARCH
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

aesearch@umn.edu

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

No endorsement of AgEcon Search or its fundraising activities by the author(s) of the following work or their employer(s) is intended or implied.

Agriculture et imposition des patrimoines en Grande-Bretagne

Alan Harrison

Citer ce document / Cite this document :

Harrison Alan. Agriculture et imposition des patrimoines en Grande-Bretagne. In: Économie rurale. N°109, 1975. pp. 36-40;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1975.2381>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1975_num_109_1_2381

Fichier pdf généré le 08/05/2018

Abstract

Farming and wealth taxation in the united-kingdom - Over the last half century owner-occupiers have increased from around 10 % to over 50 % of farmers. During much the greater part of this revolution in land tenure land prices have remained relatively low and farmers' traditional sources of finance - family savings and private borrowings, the Banks and trade credit - have proved adequate for their needs. More recently, land prices have risen steeply and farmer-owners and landlords have enjoyed massive capital gains. Traditionally capital taxation in Britain has not been heavy and farmers have enjoyed generous concessions; new legislation will alter this situation radically however and farmers are looking to business organisation and financial changes based increasingly on the separation of ownership and use of land to increase liquidity and maintain business continuity.

Résumé

Au cours de ces cinquante dernières années, le mode de faire-valoir direct est passé de 10 % à 50 % des exploitations. Pendant la plus grande partie de cette révolution en matière de mode de faire-valoir, le prix des terres est demeuré relativement bas et les sources habituelles de financement pour l'agriculteur: épargne familiale, emprunts privés, crédit bancaire, crédit commercial, ont couvert ses besoins, Plus récemment, les valeurs foncières ont enregistré de fortes hausses, et les agriculteurs en faire-valoir direct et les propriétaires fonciers, des plus values importantes en capital. En Grande-Bretagne l'impôt sur le capital n'a jamais été traditionnellement élevé et les agriculteurs ont bénéficié d'importantes dérogations. La nouvelle législation va changer complètement cet état de chose et les agriculteurs s'intéressent actuellement à de nouveaux types d'organisation pour leurs entreprises. Ces structures nouvelles sont fondées sur une dissociation de la propriété du sol et de la propriété culturale, afin d'accroître les disponibilités financières, et de permettre à l'entreprise de survivre aux problèmes posés par les cessions et les successions.

AGRICULTURE ET IMPOSITION DES PATRIMOINES EN GRANDE-BRETAGNE

par Alan HARRISON

Université de Reading (Department of Agricultural Economics and Management)

Au cours de ces cinquante dernières années, le mode de faire-valoir direct est passé de 10 % à 50 % des exploitations. Pendant la plus grande partie de cette révolution en matière de mode de faire-valoir, le prix des terres est demeuré relativement bas et les sources habituelles de financement pour l'agriculteur : épargne familiale, emprunts privés, crédit bancaire, crédit commercial, ont couvert ses besoins. Plus récemment, les valeurs foncières ont enregistré de fortes hausses, et les agriculteurs en faire-valoir direct et les propriétaires fonciers, des plus values importantes en capital. En Grande-Bretagne l'impôt sur le capital n'a jamais été traditionnellement élevé et les agriculteurs ont bénéficié d'importantes dérogations. La nouvelle législation va changer complètement cet état de chose et les agriculteurs s'intéressent actuellement à de nouveaux types d'organisation pour leurs entreprises. Ces structures nouvelles sont fondées sur une dissociation de la propriété du sol et de la propriété culturale, afin d'accroître les disponibilités financières, et de permettre à l'entreprise de survivre aux problèmes posés par les cessions et les successions.

FARMING AND WEALTH TAXATION IN THE UNITED-KINGDOM

Over the last half century owner-occupiers have increased from around 10 % to over 50 % of farmers. During much the greater part of this revolution in land tenure land prices have remained relatively low and farmers' traditional sources of finance — family savings and private borrowings, the Banks and trade credit — have proved adequate for their needs. More recently, land prices have risen steeply and farmer-owners and landlords have enjoyed massive capital gains. Traditionally capital taxation in Britain has not been heavy and farmers have enjoyed generous concessions; new legislation will alter this situation radically however and farmers are looking to business organisation and financial changes based increasingly on the separation of ownership and use of land to increase liquidity and maintain business continuity.

Au cours de ces cinquante dernières années les structures de la propriété agricole et des patrimoines ont subi une évolution fondamentale. Premièrement on enregistre un changement capital en matière de propriété foncière où le mode de faire-valoir direct est passé de 10 % à plus de 50 % des exploitations. Deuxièmement, les agriculteurs ont accumulé des plus-values en capital considérables à cause des plus-values foncières enregistrées ces dernières années, en particulier à partir de 1970.

Cette évolution vers le mode de faire-valoir direct n'a pratiquement pas modifié le processus de la production agricole, ni ses modes de financement traditionnels. Les agriculteurs ont fait appel à l'épargne familiale, épargne mise à leur disposition parfois par certains parents éloignés qui ne participaient en aucune manière à la gestion de l'exploitation.

Au début, le financement privé était important, puis

le système bancaire devint la principale source de crédit. Ce n'est que lorsque la hausse des valeurs foncières atteignit un niveau tel que les banquiers furent amenés à réviser leur barème de risque en matière de financement d'achat de terre, que l'Agricultural Mortgage Corporation, institution semi publique, devint la principale source de financement de l'agriculture, atteignant en cela les objectifs que s'étaient fixés ses fondateurs. Fondée en 1929, l'Agricultural Mortgage Corporation eut un rôle très modeste pendant ses trente premières années d'existence, les agriculteurs faisant appel pour leur financement à l'épargne familiale, privée et au système bancaire. Ainsi, le montant des prêts accordés par cette institution a atteint seulement : 4,2 millions de livres en 1930, 8,7 en 1940, 13,8 en 1950 et 35,6 en 1960. Depuis, son importance a crû rapidement, en valeur absolue, et par rapport aux autres banques. Le montant des encours est actuellement de l'ordre de 250 millions.

On ne dispose pas en Grande-Bretagne de données statistiques régulières et systématiques en ce qui concerne la propriété foncière. En réalité, aucun recensement de la propriété foncière n'a été entrepris depuis 1870 (1). En fait, la tendance générale d'évolution : fermage, mode de faire-valoir direct, ne peut être perçue qu'indirectement à partir d'autres données (2). Par contre, la faible importance des prêts hypothécaires à long terme est tout à fait évidente.

Il faut opposer ceci aux ventes massives de terre effectuées par les propriétaires fonciers, plus de 200.000 acres (3) par an entre 1920 et 1950, et plus de 300.000 acres par an entre 1950 et 1960, transactions auxquelles s'ajoutaient les transactions normales entre propriétaires fonciers ou entre propriétaires exploitants. Mais alors qu'au cours des années 1930 il était difficile de trouver des acquéreurs à 30 livres l'acre, le prix de l'acre dépassait 50 livres en 1940 et n'augmenta que très lentement, 1 % par an jusque autour des années 50. Depuis, l'on enregistre une hausse considérable de 17 % par an entre 1958 et 1964, avec une tendance à se stabiliser autour de 5 à 6 % par an vers 1960. Des hausses encore plus effarantes en 1970 ont conduit tout récemment à un tassement des valeurs foncières. En 1972, les prix ont pratiquement doublé et des transactions portant sur plus de 1.000 acres n'étaient pas rares.

Le prix moyen enregistré pour les ventes aux enchères publiques portant sur plus de 25 acres pendant l'année 1973, atteint 800 livres pour un acre (18.400 F/ha). Depuis, le prix de la terre a baissé en 1974 et le marché est devenu très peu actif.

Pendant très longtemps, nous n'avons aucune donnée concernant les valeurs foncières. C'est D.K. Britton (actuellement professeur d'Economie Rurale à Wye College, Université de Londres) qui a commencé à utiliser l'information contenue dans le journal *Estates Exchange Gazette* au sujet des prix enregistrés au cours des enchères publiques, afin d'estimer les valeurs foncières en Grande-Bretagne. Ce travail a été poursuivi par d'autres chercheurs de l'Institut d'Economie Rurale d'Oxford. Plus récemment, des données concernant la totalité des ventes foncières ont été rendues publiques par le service de l'étude du revenu (*Inland Revenue authority*). Ces données statistiques sont publiées tous les six mois par le Ministère de l'Agriculture des pêches maritimes et de l'alimentation.

Bien que prenant en compte ce retournement de conjoncture en matière de valeurs foncières, le bilan ci-dessous met en évidence les transformations qui ont affecté les patrimoines et le capital productif, en agriculture, ces dix dernières années.

Exploitations agricoles de Grande-Bretagne

<i>Actif</i>	1963	1970	1974	<i>Passif</i>	1963	1970	1974
Terre et Bâtiments	3.000	6.000	16.500	Prêts à long terme (hypothécaires)	100	200	290
Capital d'exploitation	2.200	3.070	3.960	Prêts bancaires	500	500	840
Total	5.200	9.070	20.460	Prêts divers	590	620	650
				Total	1.190	1.320	1.780

Unité : le million de livres sterling

Solde :
4.010 7.750 18.680

Il y a trente-cinq ans, la valeur totale des actifs agricoles, y compris les valeurs foncières exploitées en faire-valoir direct, s'élevaient en Grande-Bretagne à 1.249 millions de livres et les dettes de l'agriculture à 170 millions, soit 13,6 % du montant des actifs. Bien qu'à la suite de changements technologiques importants ainsi que de l'accroissement du nombre des exploitants en faire-valoir direct, le montant des actifs ait été multiplié par trois en 1950, le montant des dettes avait été multiplié par cinq et ne représentait encore que 25 % des actifs. Depuis actif et solde net ont enregistré un accroissement fantastique, essentiellement lié à la hausse des valeurs foncières. Bien que les valeurs foncières actuelles soient de plus de 10 % inférieures à celles du sommet atteint en 1972-1973, les dettes de l'agriculture représentent moins de 10 % de l'actif. Il est peu vraisemblable

que l'on puisse trouver un autre secteur d'activité aussi solvable.

En tant que catégorie sociale, les agriculteurs sont parmi les gens les plus aisés de la société britannique. Ainsi, l'étude que nous avons effectuée en Angleterre en 1969 (4) a montré que bien que 25 % des agriculteurs

1. Cf. *The Landed Interest and the Supply of Food* par J. CAIRD, Londres, 1878.

2. Cf. *A century of Agricultural Statistics, Great Britain 1866-1966*, Ministère de l'Agriculture, HMSO, Londres 1968.

3. 1 ha = 2,47 acres ; 1 acre = 0,4 ha.

4. HARRISON Alan. — *Projet HR 826 du Social Science Research Council* portant sur l'étude d'un échantillon principal de 657 exploitations anglaises de plus de 5 acres ayant fourni 557 questionnaires utilisables auquel s'ajoutaient 304 question-

présentent un résultat net inférieur à 5.000 livres, 53 % dépassaient 10.000 livres et 36 % 15.000 livres. Ces résultats avaient été obtenus à partir d'un inventaire détaillé des productions et des stocks. La moyenne des valeurs foncières, calculée à partir des estimations des valeurs foncières observées pour chaque exploitation s'élevait à 237 livres par acre, ce qui est tout à fait comparable au résultat obtenu à partir des données concernant les transactions à cette époque. Ces chiffres montrent que les agriculteurs étaient cette année là dix fois plus prospères que la moyenne nationale, 28,6 % des agriculteurs présentant des résultats nets de plus de 20.000 livres. Ces agriculteurs représentaient 16 % du nombre total d'agriculteurs alors qu'un tel niveau de revenu n'était atteint que par 1,7 % des britanniques (5). Depuis cette comparaison effectuée en 1969, les résultats sont encore plus favorables pour le patrimoine des agriculteurs étant donné que les valeurs foncières ont monté plus vite que les valeurs boursières.

Une grande partie du patrimoine des agriculteurs a enregistré une réévaluation importante. Ainsi dans l'étude mentionnée précédemment, chaque exploitant agricole qui possédait de la terre a bénéficié de gains en capital. Pour 50 % des cas ceux-ci s'élevaient à moins de 10.000 livres, mais pour 34 % des cas, ils excédaient 20.000 livres (6). Comme ces données se rapportent à 1969, il serait judicieux de les multiplier par deux ou trois pour qu'elles puissent représenter la situation actuelle.

De plus, même en se basant sur une analyse de long terme datant de 1969 et portant sur des périodes de 20 années ou plus de façon à éliminer les hausses rapides enregistrées depuis 1970, 48 % des agriculteurs ont enregistré des gains annuels de 1 à 10 livres par acre et 42 % des gains encore plus importants. En moyenne, ces gains en capital ont atteint la même importance, une année sur l'autre, que le revenu agricole.

Tout au long de cette période d'accumulation de capital, les patrimoines ont dû supporter des droits de succession très élevés, à taux très rapidement croissant. De plus, ces onze dernières années, les plus-values en capital se sont trouvées taxées quelles que soient les transactions considérées. Les agriculteurs ont cependant très peu souffert de cette législation. On peut trouver trois raisons à cela.

Premièrement, parce que pendant très longtemps, la petite taille des exploitations et le fait que les valeurs foncières soient peu élevées ont fait que la plupart des exploitations étaient situées en dessous du seuil à partir duquel les droits de succession étaient perçus, et les droits de succession étaient de toute façon peu élevés pour les premières tranches du barème.

En second lieu, il était facile d'éviter de payer des droits de succession, simplement en donnant ses biens de son vivant, bien que plus tard, il fut stipulé : que sept années devaient s'écouler obligatoirement avant que le don ne se trouve exempt des droits.

Troisièmement, les biens agricoles bénéficièrent d'exemptions généreuses, tant en matière de droits de succession, que de taxation des plus-values en capital.

Pendant de très nombreuses années, la franchise en matière de droit de succession était de 5.000 livres, ce qui exemptait 40 % des agriculteurs des droits de succession en 1963, et 25 % en 1969. Cette franchise fut portée à 15.000 livres en 1972, ce qui exemptait de 35 à 40 % des agriculteurs. Jusqu'à 10.000 livres, le taux appliqué était de 6 % et comme les propriétés agricoles se trouvaient en outre bénéficier d'une exemption de 45 % des droits, pour beaucoup d'exploitations, ceux-ci ne dépassaient pas 3,3 %. S'ajoutant à ce taux très bas qui fut appliqué à partir de 1919, les évaluations des successions demeuraient très conservatrices et enfin, ce qui était le plus important, les donations se trouvaient exemptées de droit ; agriculteurs et propriétaires fonciers se trouvaient donc à même de transférer assez facilement leur patrimoine sans payer de droits de succession.

L'étude faite par D.R. Denman en 1950 et qui a porté sur 2.750 domaines agricoles, met en évidence la continuité de la conservation du patrimoine au sein de certaines familles de propriétaires fonciers, grâce aux facilités que leur offraient les diverses dérogations examinées précédemment. La répartition des domaines en fonction du nombre d'années d'appartenance à la même famille montrait que le tiers des propriétés n'avait pas changé de mains depuis 1900. De plus, ces propriétés représentaient les 2/3 du total de la surface agricole utile et comprenaient donc les domaines les plus importants.

L'introduction de la taxation des plus-values en capital en 1963, eut un effet relativement limité, les plus-values en capital non seulement sont demeurées modestes pendant un certain nombre d'années, mais on accorde des exemptions de droit au moment de la cessation d'activité : mort ou retraite, tandis que les droits d'imposition étaient ramenés à la moitié du taux marginal normal correspondant au barème de l'impôt sur le revenu, c'est-à-dire que ceux-ci passaient de 30 % à environ 16 %. En conséquence, pendant toute la période correspondant aux plus-values en capital les plus rapides, il était possible de réinvestir les plus-values réalisées au moment de ventes foncières sans payer d'impôts, à condition que les fonds soient réinvestis sous

naires supplémentaires provenant de l'étude de 530 autres exploitations situées dans des zones déterminées.

5. Source Inland Revenue Statistics (1970) — L'ensemble des données utilisées ici représente mal le niveau de revenu réel ; elles ne prennent pas en compte certains patrimoines et certains biens durables de consommation ainsi que le montant de certaines pensions de retraite versées par des Institutions privées ou par l'Etat. Par contre comme ces deux sources statistiques présentent les mêmes carences, elles demeurent comparables et justifient les conclusions présentées.

6. Ces données ne prennent pas en compte la formation nette de capital fixe par les propriétaires actuels. Mais cette formation nette de capital fixe ne les altérerait pas substantiellement.

forme d'achat de terre. Sous le terme de provision de report, cette pratique était connue car les plus-values étaient reportées d'un actif sur l'autre.

A l'avenir, le patrimoine des agriculteurs, n'échappera pas si facilement au fisc. Premièrement, parce que l'autorisation de pratiquer le report est supprimée et toute plus-value réalisée à l'occasion de vente de terre se trouve maintenant taxée au même titre que le revenu. Deuxièmement, un impôt sur le patrimoine et un impôt sur les transferts en capital viennent d'être créés pour remplacer l'ancien impôt sur les biens immobiliers. Et il semble bien que l'on mette ainsi fin à la plupart des privilèges dont ont bénéficié autrefois les propriétaires fonciers. De plus, les collectivités locales devraient avoir à terme le monopole des transactions foncières en matière de terrain à bâtir (7).

La nouvelle imposition des transferts en capitaux est progressive, cumulative et s'applique sur tous les dons effectués du vivant du donneur qui supporte la charge fiscale, à la mort de ce dernier le patrimoine restant est traité par le fisc au même titre que les dons précédents. Ces dispositions mettent fin aux privilèges liés aux transferts anticipés de patrimoine effectués sous forme de dons. Les dons effectués du vivant du donneur et portant sur les petits patrimoines ne seront pas aussi imposés que les successions post mortem mais cet avantage diminue au fur et à mesure de l'importance de la donation et disparaît complètement quand celle-ci atteint 300.000 livres sterling. En outre, les donations entre vifs seront soumises à l'imposition des plus values. Les agriculteurs à temps complet, c'est-à-dire ceux qui pendant cinq années ont obtenu 75 % de leur revenu de l'agriculture, pourront évaluer le foncier à vingt fois la valeur du fermage correspondant, ce qui leur permet de gagner 20 à 30 % par rapport aux valeurs foncières enregistrées actuellement.

Il est impossible de calculer de façon précise quel sera l'impact de cette imposition des transferts en capital mais le rendement obtenu par l'ancien impôt sur le patrimoine immobilier fournit une bonne indication de ce que le Parlement cherche à prélever. Avec la législation précédente, la fiscalité atteignait 1/4 de la valeur pour une propriété de 35.000 livres, 35 % pour 50.000 livres, 45 % pour 75.000 livres et 50 % pour 100.000 livres et jusqu'à 80 % au-dessus de 1 million de livres. Lorsque la valeur d'une exploitation agricole de 100 acres est passée de 40.000 livres à 80.000 en 1972, le taux du barème des droits de succession a presque doublé et le montant total des droits perçus a été presque multiplié par quatre.

Il n'existait pratiquement pas de propriété agricole dépassant 50.000 livres dans les années soixante, de ce fait la nécessité de procéder dans le cas d'exploitations ordinaires à des provisions au bilan pour pouvoir acquitter les droits de succession, n'est apparue que tout récemment. Très peu d'agriculteurs peuvent demeurer inconscients des risques inhérents à cette fiscalité du

capital, mais il leur reste fort peu de possibilités de s'y soustraire.

En gros, face à une fiscalité lourde assise sur le capital, l'agriculteur peut mettre en œuvre trois stratégies.

Premièrement, il peut laisser à ses héritiers le soin de résoudre ce problème en espérant qu'ils seront à même de vendre de la terre pour payer les droits de succession. La portée de cette politique est cependant limitée par un alourdissement de l'impôt sur les plus-values en capital.

Deuxièmement, il peut procéder à des transferts anticipés en utilisant la possibilité d'effectuer des dons de 1.000 livres par an maximum exempts de droits, et aussi en effectuant des dons supérieurs en payant des droits, quand il pense que la hausse des valeurs foncières excédera la somme actualisée des droits payés sur la cession et sur les plus-values en capital. L'objectif de cette politique n'est pas encore tout à fait clair mais il semble qu'elle soit souhaitable pour des actifs qui feront vraisemblablement l'objet de réévaluation à l'avenir, en excluant les dons entre époux qui demeurent exempts de droits de succession et d'imposition sur les plus values. Cette dérogation avantagera les veufs qui se remarieront avec des femmes nettement plus jeunes. Jusqu'à ce jour, la fiscalité britannique ne tient nullement compte des liens de parenté comme c'est le cas pour d'autres pays européens.

Troisièmement, il peut réduire sa participation dans l'entreprise de façon à se procurer de l'argent frais soit : en s'associant, en empruntant avec la possibilité de racheter ou de vendre et de louer à bail.

L'attrait d'une politique d'emprunt et son succès dépendra en pratique du revenu agricole. Là encore les conclusions ne sont ni claires ni rassurantes car ce n'est que tout récemment que le revenu agricole global s'est élevé de façon significative : passant de l'indice 100 en 1968-1969, à 127 en 1970-1971, 203 en 1971-1972 et 276 en 1972-1973, et la conjoncture actuelle hautement inflationniste demeure pleine d'incertitudes. Les taux d'intérêt voisinent autour de 14 % et leur baisse est bien problématique. Même sur la base de 8 % net hors taxes, le montant des annuités de prêts hypothécaires pourrait dépasser 50 livres par acre, soit près du double du revenu du travail et du capital avant impôt.

7. Le projet de Loi Foncière actuellement débattu au Parlement représente une nouvelle étape après les lois de 1947 et la loi de 1967, le Gouvernement britannique s'efforçant d'imposer les plus values foncières réalisées à partir de l'action de l'Etat et d'accroître le contrôle de l'Etat en matière d'aménagement en général. Le projet actuel laisse beaucoup de gens sceptiques quant à ses chances de succès, alors que toutes les tentatives précédentes ont été vouées à l'échec.

Il est intéressant de rapprocher l'effort assidu du Gouvernement dans le domaine des plus-values foncières et sa politique nettement moins courageuse en matière d'intervention sur le marché foncier par l'intermédiaire d'organismes de type SAFER. Les deux Rural Development Boards créés n'ont pas survécu aux tous premiers signes de mécontentement enregistrés dans l'opinion publique.

De plus, comme beaucoup d'exploitations agricoles sont gérées en association ou comme des biens immeubles, la fiscalité sur le revenu correspondante est progressive comme le barème de l'impôt sur le revenu des personnes physiques. Ainsi, un homme marié avec deux enfants de moins de 11 ans paie 11 % d'impôt pour un revenu annuel de 2.000 livres, 25 % pour 3.000 livres, 28 % pour 4.000 livres et 33 % pour 5.000 livres. Si une déduction supplémentaire d'un tiers est accordée pour frais, les deux déductions cumulées s'élèvent à 60 % pour un revenu de 5.000 livres par an et au-dessus, et dépasse de 50 % la valeur totale du revenu à l'exception des revenus de 2.000 livres et au-dessous pour lesquels elles représentent 40 %.

L'intérêt d'une politique de vente et location à bail dépendra de l'idée que l'agriculteur se fera de l'évolution du prix des terres par rapport au revenu agricole, et des conditions de location à bail qu'il pourra obtenir. Jusqu'à ce jour, les diverses ventes et locations en retour avec transfert de propriété n'ont eu qu'une influence négligeable sur l'ensemble du secteur, il s'agit là cependant d'un facteur d'évolution important.

De nouvelles sociétés de gestion d'exploitations agricoles sous forme de sociétés industrielles de grande taille sont en train de se constituer afin de profiter de deux types de possibilités nouvelles liées tout d'abord aux perspectives qu'offrent aux entreprises bien gérées et disposant de ressources financières convenables, le marché et la technologie ; tout en conciliant les objectifs des investisseurs fonciers individuels qui sont prêts à attendre pour réaliser des plus values en capital à long terme et qui se contenteront de revenus relativement modestes à court terme sous forme de fermages.

Un fait nouveau apparaît : l'intervention des institutions financières et des investisseurs institutionnels en matière d'achat de terres agricoles (8).

Ces institutions se sont efforcées de liquider une faible part de leur important portefeuille de valeurs industrielles et d'autres biens pour acheter des terres. Et bien qu'une partie seulement des actifs qui pourraient avoir été réalisés se soit portée effectivement sur le marché foncier, les valeurs foncières ont réagi très nettement. Au départ, les politiques d'achat entreprises par les investisseurs institutionnels ont fait monter le prix des

terres sur le marché foncier, justifiant ainsi l'efficacité des politiques de diversification des portefeuilles. Cependant, le marché foncier se trouve actuellement beaucoup plus lourd et risque de s'effondrer encore davantage avec les nouvelles perspectives en matière de fiscalité du capital et des transferts de capital ; de ce fait, les investisseurs prudents, non seulement tendent à s'abstenir, mais ceux qui ont déjà investi pourront être tentés de quitter l'agriculture, étant donné que les profits et les plus-values en capital sont réapparues sur le marché boursier. Au total, ces investisseurs institutionnels risquent de rendre le marché foncier plutôt plus sensible à la conjoncture économique générale non agricole.

Les investisseurs ont concentré leurs achats dans les meilleurs terroirs agricoles, louant à bail des exploitations de taille supérieure à la moyenne et bien équipées pour 15 livres et même 20 livres l'acre. Ces exploitations sont gérées par des firmes spécialisées qui opèrent sur la place de Londres et les autres marchés financiers de province. Ces firmes vont vraisemblablement réduire le nombre des fermiers mais aussi élargir leur base de recrutement, facilitant ainsi l'accès au métier d'agriculteur pour les candidats les plus compétents et ne disposant pas forcément de capitaux.

Il est peu vraisemblable, sauf dans le cas d'une baisse des valeurs foncières, que la structure actuelle de la propriété puisse survivre sans aide à l'accroissement de la pression fiscale, sans conduire à une réduction de la taille moyenne des propriétés foncières. De plus, une chute des valeurs foncières aurait des conséquences désastreuses pour la minorité des agriculteurs lourdement endettés parmi lesquels on compte beaucoup d'agriculteurs qui viennent de s'installer. Ce n'est qu'à moyen et long terme cependant que ce projet de taxation du capital devrait entraîner la diversification et l'élargissement de la structure de la propriété foncière. A court terme, il risque de s'y opposer.

8. La connaissance de la structure de la propriété foncière est loin d'être satisfaisante car il n'existe aucune donnée statistique officielle à ce sujet. De temps à autres, les chercheurs se sont efforcés de remédier à cette carence. Le travail le plus important et le plus récent est celui de Richard GIBBS et Alan HARRISON — Land ownership by Public and semi-Public Bodies in Great Britain, University of Reading, 1973.