

### DIFFÉRENTES FORMES DE TRANSFERT ET CONSÉQUENCES

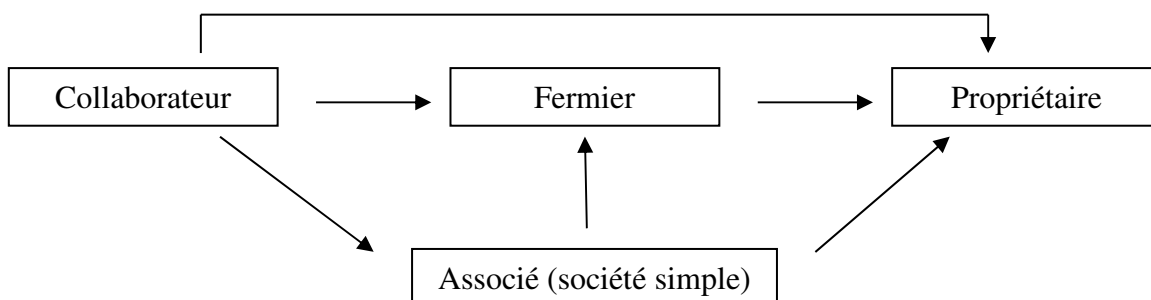
La remise de son domaine constitue pour l'exploitant et sa famille une étape délicate qui mérite une attention particulière de la part de tous les intervenants. En effet, pour que l'entente familiale soit maintenue, il importe que chacune des parties appréhende les règles particulières qui s'appliquent aux transferts des domaines agricoles.

Lorsque l'on parle de remise ou de transfert, il convient dans un premier temps de définir de quel patrimoine il s'agit et quelle est la forme de transfert choisie.

En effet, suivant l'étendue de la transaction proposée, il peut n'y avoir aucune conséquence pour le couple ou, au contraire, des effets importants qu'il est nécessaire de connaître avant la remise.

Nous examinerons donc les trois formes de transfert les plus couramment utilisées dans les entreprises agricoles, soit :

- La création d'une société simple père-fils avec achat d'une part de capital fermier.
- La reprise en fermage du domaine agricole.
- La reprise en propriété du domaine agricole.



### La création de la société simple père-fils (association)

Lors de la création d'une société simple entre un père exploitant et son fils collaborateur, le fils acquiert une partie du capital fermier propriété de son père (en général une demie) en vue d'exploiter le domaine familial avec son père.

#### L'association père-fils

<b>Principes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Conditions <ul style="list-style-type: none"> <li>bonne entente père-fils</li> <li>revenu suffisant pour deux familles</li> <li>le père est encore jeune, le fils veut prendre des responsabilités</li> </ul> </li> <li>◆ Le père et le fils forment une société simple (CO art. 530-551)</li> <li>◆ L'association gère le domaine, est propriétaire de l'inventaire fermier, loue le domaine au père</li> <li>◆ Une comptabilité est nécessaire</li> </ul>
<b>Responsabilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Les décisions se prennent à deux (d'où l'importance d'une très bonne entente)</li> </ul>
<b>Financement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Le fils doit racheter à son père une part de l'inventaire fermier</li> </ul> <p>Possibilités de financement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salaire différé</li> <li>- reconnaissance de dettes du père au fils</li> <li>- épargne</li> <li>- prêt du père au fils</li> <li>- crédits d'investissement</li> <li>- autres prêts</li> </ul>
<b>Revenu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Revenus égaux pour le père et le fils en principe</li> <li>◆ Possibilité de régler le revenu de manière différente par contrat</li> </ul>
<b>Conséquences pour le couple cédant</b>	<p><b>Fiscales</b> du fait du transfert de capital fermier et de l'éventuel impôt sur le bénéfice en capital</p>
<b>Conséquences pour le couple reprenant</b>	<p>Le fils devient indépendant avec les diverses incidences <b>sociales</b> que cela comporte sur les allocations familiales et les cotisations AVS notamment.</p>

Nous conseillons à l'ensemble des parties de réactualiser leur **portefeuille d'assurances** lors de la création d'une société simple.

## La remise en fermage

Lors de la remise en fermage d'un domaine, le propriétaire exploitant transfère l'ensemble de son capital fermier et loue tout ou partie de ses immeubles.

### Le fils fermier

<b>Principes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Le fils loue le domaine à son père</li> <li>◆ Le fils reprend l'inventaire fermier de son père</li> <li>◆ Contrat de bail à ferme entre père et fils, selon la loi sur le bail à ferme</li> </ul>
<b>Responsabilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Le fils est entièrement responsable de la gestion de l'exploitation (sauf les devoirs du propriétaire)</li> <li>◆ Le père assume les devoirs du propriétaire (terres et bâtiments)</li> </ul>
<b>Financement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Le fils doit racheter à son père une part de l'inventaire fermier</li> </ul> <p>Possibilités de financement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salaire différé</li> <li>- reconnaissance de dettes du père au fils</li> <li>- épargne du fils</li> <li>- prêt du père au fils</li> <li>- crédits d'investissement</li> <li>- autres prêts</li> </ul>
<b>Revenu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>Fils</b> : revenu agricole</li> <li>◆ <b>Père</b> : fermage, salaire payé par le fils, rente AVS</li> </ul>
<b>Conséquences pour le couple cédant</b>	<p><b>Fiscales</b> du fait du transfert du capital fermier et de l'éventuel impôt sur le bénéfice en capital.</p> <p><b>Sociales</b> du fait que le cédant touchera une rente s'il a atteint l'âge de l'AVS ou un salaire s'il continue de collaborer sur l'exploitation. Si le cédant doit encore cotiser à l'AVS, il s'agit de déterminer le niveau de rente obtenu avant la remise en vue de maintenir cette prestation par la déclaration d'un salaire suffisant.</p> <p><b>Economiques</b> si, par mégarde, les moyens financiers à disposition des parents n'ont pas été évalués ou ont été surestimés avant le transfert.</p>
<b>Conséquences pour le couple reprenant</b>	<p>Le nouvel exploitant devient indépendant avec les diverses incidences sociales que cela comporte au sujet des allocations familiales et des cotisations AVS notamment.</p>

*Nous conseillons à l'ensemble des parties de réactualiser leur **portefeuille d'assurances** dans les meilleurs délais suite au transfert.*

### **La remise en propriété du capital fermier et des immeubles**

Lors de la remise en propriété du domaine dans le cadre familial, le propriétaire transfère son capital fermier ainsi que ses immeubles agricoles à la valeur de rendement ou à la valeur des charges.

Dans la plupart des cas, le cédant ne conserve pas de biens immobiliers et sera logé dans les immeubles transférés. Il y a donc lieu de constituer un **droit d'habitation** en faveur du cédant.

Parallèlement à la constitution du droit d'habitation, l'ancien propriétaire peut également, notamment, se réserver l'usage d'un jardin et demander la fourniture de produits du domaine. Un contrat de fourniture de produits fermiers peut être établi séparément ou faire partie intégrante de l'acte de transfert.

Si les dettes liées au domaine sont remboursées ou reprises par le nouvel exploitant, certaines dettes privées non garanties par des gages immobiliers grevant les immeubles transférés peuvent être conservées par le cédant.

Il est conseillé au cédant de rembourser les montants investis par son conjoint dans l'entreprise durant le mariage. Ce dernier pourra conserver les sommes ainsi restituées ou, par exemple, en faire donation à ses enfants.

**Le fils propriétaire**

<b>Principes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Le fils reprend l'inventaire fermier de son père</li> <li>◆ Le fils reprend le domaine à la valeur de rendement, à la valeur d'attribution ou à la valeur des dettes (LDFR) sous certaines conditions (droit d'habitation, droit au gain, ...)</li> </ul>
<b>Responsabilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Le fils est responsable de l'ensemble du domaine</li> <li>◆ Le père n'a plus de responsabilités</li> </ul>
<b>Financement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Rachat de l'inventaire fermier et de l'actif domaine</li> </ul> <p>Possibilités de financement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salaire différé</li> <li>- reconnaissance de dettes du père au fils</li> <li>- épargne du fils</li> <li>- prêt du père au fils</li> <li>- crédits d'investissement</li> <li>- droit d'habitation</li> <li>- emprunts hypothécaires</li> </ul>
<b>Revenu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>Fils</b> : revenu agricole</li> <li>◆ <b>Père</b> : salaire payé par le fils, rente AVS, autres revenus (revenu de la fortune)</li> </ul>
<b>Conséquences pour le couple cédant</b>	<p><b>Fiscales</b> du fait du transfert du capital fermier et du transfert des immeubles et de l'éventuel impôt sur le bénéfice en capital ainsi que de l'éventuel gain immobilier.</p> <p><b>Sociales</b> du fait que le cédant recevra une rente s'il a atteint l'âge de l'AVS ou un salaire s'il continue de collaborer sur l'exploitation. Si le cédant doit encore cotiser à l'AVS, il s'agit de déterminer le niveau de rente obtenu avant la remise en vue de maintenir cette prestation par la déclaration d'un salaire suffisant.</p> <p><b>Economiques</b> si, par mégarde, les moyens financiers à disposition des parents n'ont pas été évalués ou ont été surestimés avant le transfert.</p> <p><b>Successorales</b> dans la mesure où, simultanément au transfert, un pacte successoral est conclu entre les membres de la famille (souvent conseillé).</p>
<b>Conséquences pour le couple reprenant</b>	<p><b>Fiscales</b> dans le cas de donation (impôt sur les donations) ou de transfert des immeubles à titre onéreux (droit de mutation, bénéfice en capital).</p> <p>Le nouvel exploitant devient indépendant avec les diverses incidences <b>sociales</b> que cela comporte au sujet des allocations familiales et des cotisations AVS notamment.</p> <p><b>Economiques</b> notamment si la valeur de rendement ne peut ou n'est volontairement pas retenue comme prix du transfert.</p>

*Nous conseillons à l'ensemble des parties de réactualiser leur **portefeuille d'assurances** dans les meilleurs délais suite au transfert.*