

Accompagnement de votre projet de remise / reprise d'exploitation dans le cadre familial

Informations générales et questions clés



Le transfert de l'exploitation à un descendant est une étape importante pour toute la famille. Les points sensibles sont humains, patrimoniaux, légaux, fiscaux et économiques. Une bonne communication ainsi que le recours à des spécialistes externes permettent de faciliter ce passage.

Ce document a pour **objectif** de permettre à la famille concernée de se préparer au premier entretien avec le conseiller en reprise d'exploitation. Il présente sous une forme condensée différentes informations en lien avec le transfert de l'exploitation agricole ou viticole.

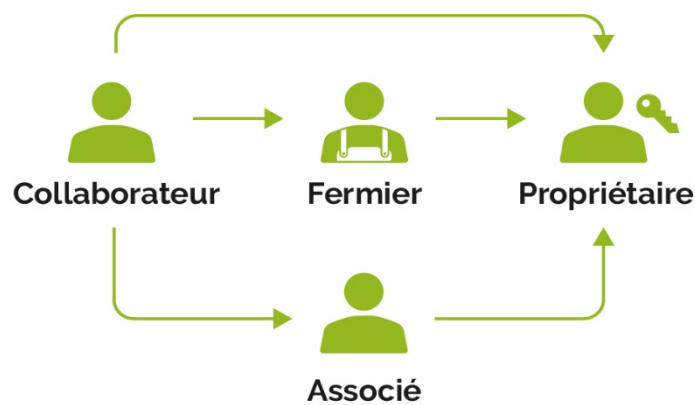
Les questions spécifiques au transfert hors cadre familial ne sont pas abordées dans ce document.



Il est recommandé de compléter le présent document et ses annexes avant le premier entretien avec le conseiller en reprise d'exploitation.

Les formes de transfert d'exploitation

Plusieurs formes de transferts d'exploitation existent. L'intégration du repreneur dans la conduite de l'entreprise peut ainsi se faire par paliers.



Associé-e

- À condition d'une bonne entente intergénérationnelle et d'un revenu suffisant pour deux familles, lorsque les parents sont encore jeunes et que le repreneur veut assumer des responsabilités sur l'exploitation.
- Le repreneur achète une part du capital fermier.
- Les associés forment une société simple. Un contrat est établi.
- La société simple gère le domaine et paie une rétribution au propriétaire du domaine pour la mise à disposition des terres et bâtiments.
- Le revenu de l'exploitation est partagé entre les associés selon une clé de répartition convenue dans le contrat de société simple.

Fermier-ère

- Le repreneur achète le capital fermier et loue le domaine au parent propriétaire (bail à ferme).
- Le repreneur devient entièrement responsable de la gestion de l'exploitation.

Propriétaire

- Le repreneur achète le capital fermier et acquiert les immeubles du domaine.
- Un droit d'habitation peut être constitué en faveur des parents.
- Le repreneur devient entièrement responsable de la gestion de l'exploitation et des immeubles.

Notre choix

- Association
- Remise en fermage
- Remise en propriété

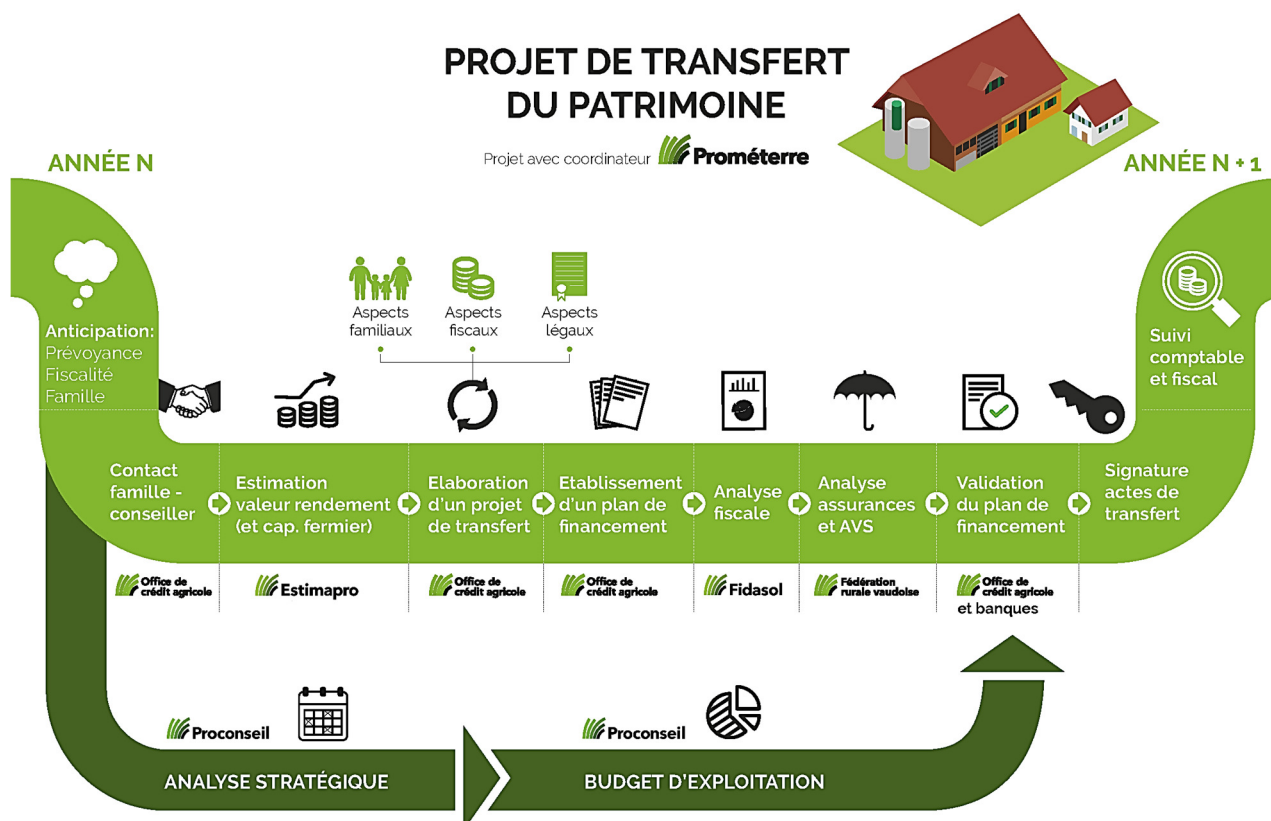
Ce qui justifie notre choix (en bref) :

.....

Le processus de transfert du patrimoine avec Prométerre



La démarche débute par un contact avec l'un des conseillers en reprise, environ une année avant la date prévue de la remise. Suite à ce premier contact, les calculs précis peuvent débuter. Le schéma ci-dessous donne un aperçu des différentes étapes pour une reprise en propriété.



Si le repreneur le souhaite, il peut **parallèlement** entreprendre une analyse stratégique visant à établir un budget d'exploitation pluriannuel, considérant les forces et faiblesses de l'exploitation ainsi que les opportunités et contraintes du milieu.

Ces étapes sont **coordonnées par le conseiller en reprise d'exploitation**, qui est l'interlocuteur principal.



Cette prestation étant adaptée à la situation et aux besoins, son coût est estimé lors du premier contact. Un contrat de mandat fixant des délais d'exécution pour chaque phase sera ensuite présenté.



La remise d'une exploitation agricole est réussie lorsque cédant et repreneur sont satisfaits de leur nouvelle situation économique, que la cohabitation entre les générations est harmonieuse et que tous les enfants du cédant ont été traités de manière équitable. Il faut cependant préciser que le droit régissant les activités agricoles est contraignant et peut limiter le champ d'action du cédant et du repreneur, notamment en lien avec le droit foncier rural et la fiscalité.



Quelques aspects du droit foncier

Selon la loi sur le droit foncier rural (LDFR), un descendant ou héritier a le droit de **reprendre une entreprise agricole à la valeur de rendement** s'il souhaite l'exploiter à titre personnel et en paraît capable. Cette valeur est généralement significativement inférieure à la valeur vénale, étant calculée sur la base du rendement d'un usage agricole.

Une **entreprise agricole** est une unité d'immeubles, de bâtiments et d'installations qui compte au minimum **1.0 UMOS** (0.6 UMOS pour le canton de Vaud jusqu'au 31 décembre 2020).

La **valeur de transfert des immeubles** peut être supérieure à la valeur de rendement si des investissements à plus-value ont été consentis durant les dix années précédant le transfert. La valeur de transfert ne sera pas inférieure au montant des dettes grevant les immeubles transférés.

Le **capital fermier** est transféré à la valeur qu'il représente pour l'exploitation. La valeur figurant au dernier bilan comptable peut être prise en compte comme valeur de transfert pour autant que les machines n'aient pas été fortement amorties. Si tel est le cas, il y aura lieu de déterminer une valeur d'usage, définie en annexe, par les parties concernées ou par un expert.

Lorsque le domaine est repris aux conditions de la LDFR et qu'une parcelle est ultérieurement vendue par le repreneur, une **part du gain** devra être payée au cédant ou aux cohéritiers. Ce droit s'applique usuellement pendant 25 ans, il est réduit de 2% par an.

Un **droit d'habitation** peut être constitué en faveur des parents. La valeur locative de ce droit peut être capitalisée sur l'espérance de vie des bénéficiaires et retranchée de la valeur de transfert du domaine, ou être payée périodiquement (mensuellement ou annuellement) par les bénéficiaires.

L'**interdiction de partage matériel** prévoit qu'un immeuble (terrain ou bâtiment), ou partie, ne peut être conservé par le cédant ou transféré à un autre enfant s'il est nécessaire à l'entreprise agricole.



Un mot sur la fiscalité

Les conséquences fiscales d'un transfert de domaine pouvant être importantes pour le cédant et le repreneur, l'analyse du projet de transfert par un fiscaliste est conseillée.

L'imposition du transfert du capital fermier et des immeubles est souvent distincte. Pour le **capital fermier**, la différence entre le prix de transfert et la valeur comptable est imposée comme un revenu (bénéfice en capital). En ce qui concerne les **immeubles**, le choix du mode de transfert, par acte de donation ou de vente, déclenche un type d'imposition différente et conditionne l'avenir fiscal du repreneur. Si le cédant **conserve un immeuble** faisant partie de sa fortune commerciale, celui-ci sera transféré dans sa fortune privée. Il en résultera une imposition sur la différence entre la valeur comptable de l'immeuble et sa valeur vénale estimée.

En cas d'imposition sur le bénéfice en capital, il est possible de bénéficier d'un **allègement fiscal** prévu par la deuxième réforme de l'imposition des entreprises (RIE II), si le cédant est âgé de plus de 55 ans et qu'il cesse son activité d'indépendant. Il est aussi possible de procéder à un rachat de prévoyance professionnelle, afin d'atténuer la charge fiscale.