



Transfert d'une exploitation agricole

Soirée d'information JAJ

6 juin 2023 à La Claude-Chappuis



Menu du jour

- Contexte
- Trois options possibles
- Bases légales
- Valeurs de transfert
- Fiscalité
- Financement
- Echancier
- Questions - réponses



Terminologie

~~Remise ?
Reprise ?~~



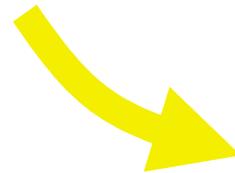
TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

→ Ce n'est pas non plus obligatoirement une préparation à la succession !



Contexte

- Le transfert du domaine représente une étape importante, tant pour les cédants que pour les repreneurs.
- Les impacts sont économiques, sociaux et émotionnels.
- Ce changement est un saut vers l'inconnu qui peut engendrer des craintes bien légitimes.
- Le cadre légal du transfert de patrimoine est complexe et restrictif.



Un transfert harmonieux
du domaine nécessite
du temps et doit donc être
suffisamment anticipé.



Ce que nous avons déjà imaginé

Qu'avez-vous imaginé concernant le futur transfert d'exploitation ?

En fermage ou en propriété ? Quand ? Qui habitera où ? Qui fera quoi sur la ferme ? Quels salaires ? Quelles branches de production ? Y aura-t-il du temps libre ? Quelles valeurs de transfert ?...

Il vaut la peine de se dire les choses même s'il n'est pas toujours très agréable de mettre le doigt sur des divergences.

→ Autant mettre à jour tout de suite d'éventuelles divergences. Il y a trop de risque que le temps les amplifie pour les transformer en problèmes.

→ En cas de divergences, il est nécessaire de trouver un compromis qui puisse satisfaire les besoins des deux parties. La communication est de ce fait très importante → se dire les choses et être sûr que chacun a bien compris les attentes de l'autre !

On ne peut jamais penser à discuter de tout dans le détail avant un transfert ! Et ce n'est pas le but, non plus. Les situations peuvent aussi évoluer avec le temps. Même après un transfert, il faut rester ouvert à la discussion et au compromis pour régler les éventuelles divergences qui n'ont pas été anticipées et/ou qui apparaissent par la suite.



Transfert : trois options possibles !

	Association parents-enfant	Enfant Fermier	Enfant Propriétaire
Propriété actifs domaine	Parents	Parents	Enfant
Propriété actifs fermiers	Propriété commune	Enfant	Enfant
Statut enfant	Indépendant	Indépendant	Indépendant
Statut parents	Indépendant	Plus indépendant. Event. salarié	Plus indépendant. Event. salarié
Contrats	Contrat de constitution d'association + convention de transfert d'une partie des actifs fermiers	Contrat de bail à ferme (approbation fermage et/ou affermage par parcelle) + convention de transfert des actifs fermiers	Acte notarié (vente, donation, avancement d'hoirie) pour le transfert des actifs du domaine + convention de transfert des actifs fermiers
Décisions	Commun accord (ce n'est pas le capital qui décide ! C'est une société simple !)	Enfant (commun accord si la décision touche les actifs du domaine)	Enfant
Répartition du revenu	Répartition du revenu agricole en fonction des fonds propres et du travail de chacun. N'est pas égal à des salaires (société simple et non société en capital)	100% pour l'enfant et fermage + évent. salaire pour les parents	100% pour l'enfant + évent. salaire pour les parents
Fermage licite	Non	Oui	

Cas

Enfant avec CFC agricole approche de l'âge de 35 ans et si octroi d'une aide initiale			
Parent approche de 65 ans			
Enfant jeune sortant de formation			
Investissements importants dans les bâtiments à venir			
Solde de CI important		Soit remboursement des soldes par les parents, soit reprise des soldes par l'enfant	Si l'enfant a droit aux CI
Si gains réalisés sur vente actifs fermiers			



Différents textes légaux influent sur les valeurs à prendre en compte dans le transfert

- Loi sur le droit foncier rural (LDFR).
- Ordonnance sur les améliorations structurelles (OAS).
- Loi sur le bail à ferme agricole (LBFA) et Ordonnance sur le calcul des fermages.
- Législation fiscale.



Définitions: Deux grands types d'actifs

Actifs domaine :

- Sols (SAU, forêts)
- Bâtiments (ruraux, logements)
- Améliorations foncières
- Installations fixes
- Cultures pérennes

Actifs fermiers :

- Actifs financiers
- Marchandises achetées et produites
- Mécanisation
- Bétail



Définitions: Entreprise agricole LDFR

LDFR, Art. 7 Entreprise agricole; en général

¹ Par **entreprise agricole**, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, **au moins une unité de main-d'œuvre standard**. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'œuvre standard.

Canton du Jura

LiDFR, Art. 3

¹ Sont soumises aux dispositions sur les entreprises agricoles les unités qui servent de base à la production agricole et qui exigent au moins **les trois quarts d'une unité de main-d'œuvre standard**.

Canton de Berne

LDFB, Art. 1

¹Les entreprises agricoles de **la région de montagne** et des collines selon l'article 1, alinéa 5 de l'ordonnance fédérale du 7 décembre 1998 sur le cadastre de la production agricole et la délimitation de zones (ordonnance sur les zones agricoles) qui ne remplissent pas les conditions de l'article 7 LDFR relatives à l'unité de main-d'oeuvre standard (UMOS) sont soumises aux dispositions sur les entreprises agricoles, **si au moins 0,6 UMOS** est nécessaire à leur exploitation.



Entreprise agricole LDFR : Prix de transfert des actifs du domaine

- Terrain en zone à bâtir non bâti ou avec bâtiment pas nécessaire à l'entreprise.
- Terrain avec autre état de propriété.
- Petite forêt éloignée du centre d'exploitation...

Vente à un tiers **hors cadre familial** = autorisation nécessaire de la CFR (JU) ou de la Préfecture (BE). Contrôle de l'aptitude et du respect du prix licite.

Vente **entre vifs dans le cadre familial** = pas d'autorisation de la CFR (JU) ou de la Préfecture (BE). Pas de contrôle de l'aptitude et du respect du prix licite = prix libre !

Entreprise agricole LDFR

En cas d'exercice de droit de préemption ou de droit à l'attribution dans une succession, un héritier **qui est formé, qui est capable et qui veut exploiter lui-même** l'entreprise agricole peut en demander l'attribution à des conditions préférentielles. Ce prix de transfert se calcule alors ainsi:

Valeur de rendement + plus-value pour les investissements importants réalisés au cours des 10 dernières années. La valeur de reprise retenue au final doit au minimum couvrir la valeur des dettes imputables à l'entreprise, mais ne pas dépasser le prix du marché (valeur vénale).

MAIS...

Conclusion: si le cédant désire vendre les actifs du domaine de son entreprise aujourd'hui au gros prix à son enfant, il en a le droit. Mais l'enfant a aussi le droit de refuser d'acheter et de patienter. Un jour ou l'autre, il pourra l'obtenir pour moins cher. En cela, la LDFR tend à imposer le prix de transfert préférentiel, même lors de transaction d'un commun accord entre vifs.

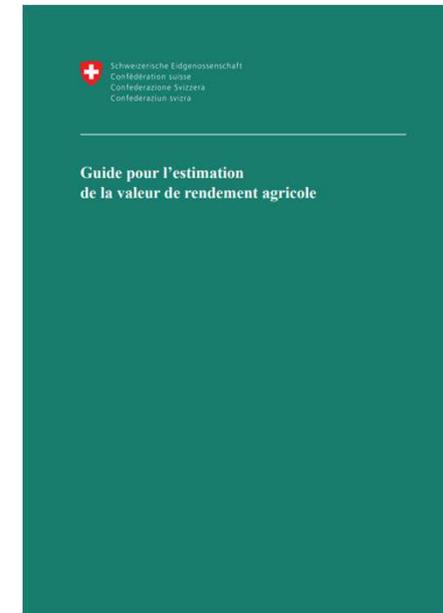


Valeur de rendement ? C'est quoi ?

LDFR, Art. 10 Valeur de rendement

¹ La **valeur de rendement** équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang, correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays. Le revenu et le taux sont fixés d'après une moyenne pluriannuelle (période de calcul).

Cette valeur n'est pas connue à l'avance. Elle doit être définie par le biais d'une expertise sur la base du Guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole (version actuelle du 31 janvier 2018, entrée en vigueur le 1^{er} avril 2018).





Transfert des actifs du domaine

Infos complémentaires

Un droit au gain est normalement ajouté dans l'acte de vente pour éviter qu'un enfant ayant repris les actifs du domaine à la valeur de rendement ne fasse une opération immobilière trois ans plus tard sur le dos de sa famille.

Autres droits qu'il est possible d'ajouter dans un acte de vente immobilière :

- Droit de réméré
- Droit de préemption
- Droit d'habitation



Valeurs de transfert des actifs fermiers

Il faut tout d'abord décider ce qui est transmis et non transmis (p.ex. comptes financiers, voitures, ordinateur, débiteurs,...). Ensuite, il faut mettre des valeurs sur ce qui est transmis.

Pour autant que les valeurs comptables fiscales des actifs fermiers présentent des valeurs satisfaisantes pour le cédant, ce sont régulièrement celles-ci qui sont retenues pour tous les actifs, à l'exception toutefois du parc machines qui est souvent largement sous-évalué. La détermination de la valeur d'usage représente une valeur "juste", indépendante des pratiques comptables du cédant.

Si la valeur de transfert est supérieure à la valeur comptable fiscale du dernier bilan du cédant, il y a alors un gain de liquidation qui sera imposé comme tel par le fisc.



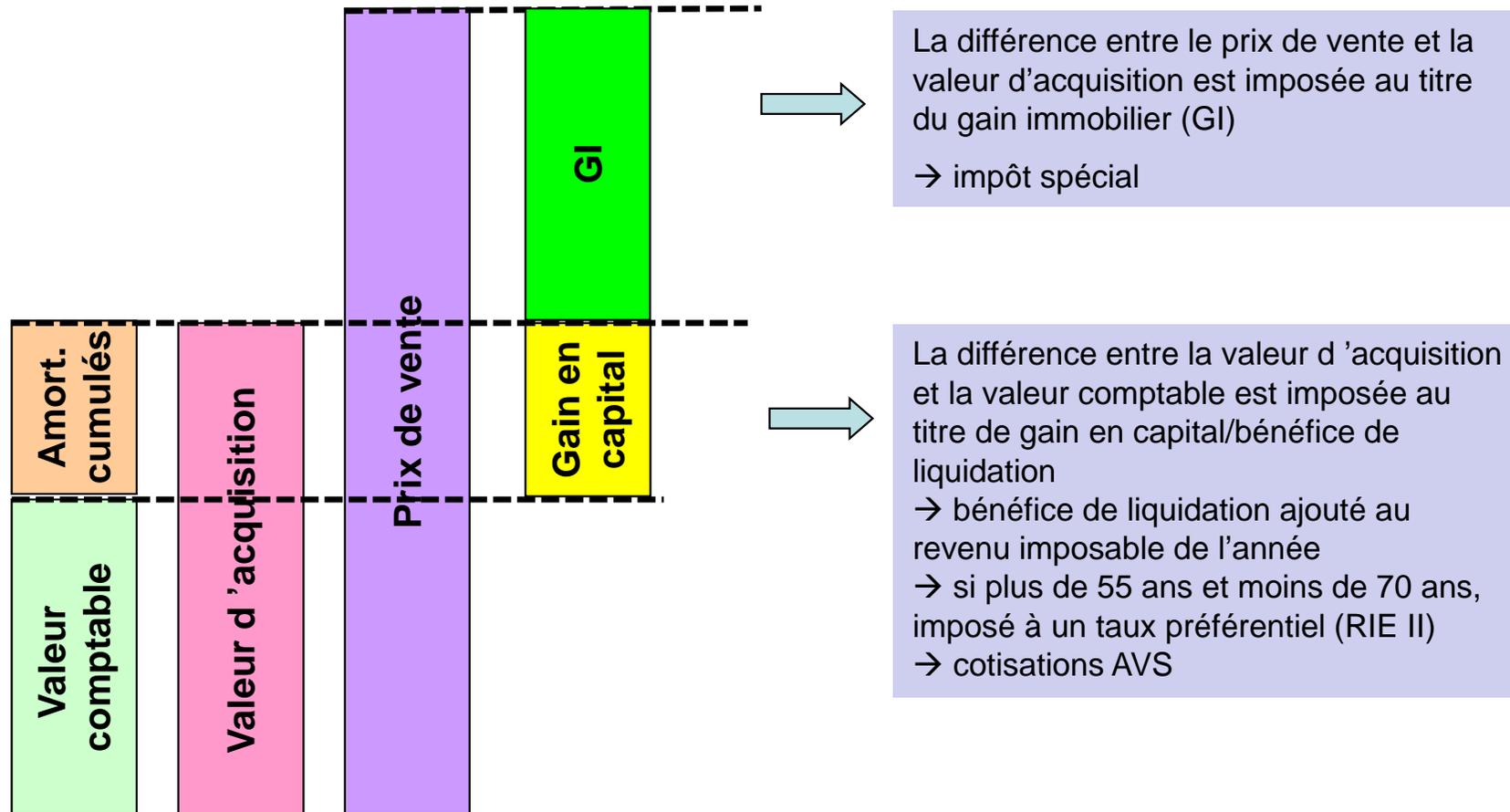
Fiscalité

Le transfert du patrimoine agricole peut éventuellement déclencher les impacts fiscaux suivants :

- gain immobilier
- gain en capital / de liquidation
- donation (pas dans le sens «parents → enfants»)
- + cotisations AVS

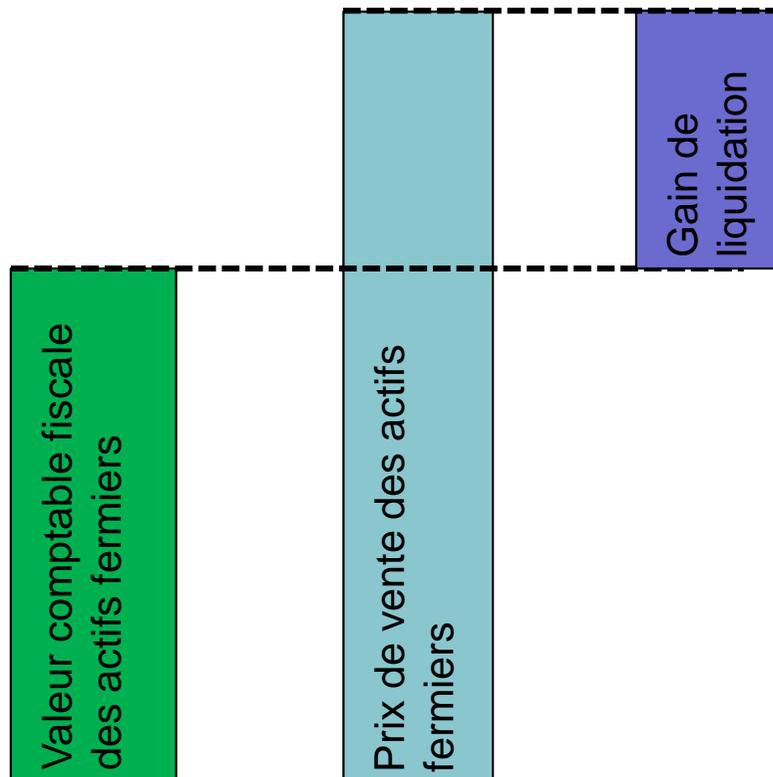


Représentation graphique du gain immobilier et du gain de liquidation en cas de vente des actifs du domaine





Représentation graphique du gain de liquidation en cas de vente des actifs fermiers



La différence entre la valeur comptable fiscale et le prix de vente des actifs fermiers est imposée au titre de gain en capital/bénéfice de liquidation
→ bénéfice de liquidation ajouté au revenu imposable de l'année
→ si plus de 55 ans et moins de 70 ans, imposé à un taux préférentiel (RIE II)
→ cotisations AVS



Fiscalité – politique d’amortissement

Le fisc a le temps. Une politique d’amortissement très agressive risque d’engendrer un impact fiscal au moment du transfert.

Actif fermier

Être prudent avec les amortissements dans le parc machines → viser une charge fiscale basse à long terme → à planifier avec votre comptable.

Actif domaine

Rester prudent et éviter de faire passer la valeur comptable des terres et bâtiments ***en dessous de la VO*** ou ***en dessous de la valeur des dettes*** grevant les terres et bâtiments.

Depuis 2011 et l’entrée en vigueur de la RIE II, ces conseils ont un peu perdu de leur importance.



Financer le transfert !

Valeur de transfert des actifs du domaine :	Fr. 750'000.-
+ valeur de transfert des actifs fermiers :	+ <u>Fr. 200'000.-</u>
Valeur de transfert totale :	Fr. 950'000.-

./. Dettes transférées :	- Fr. 550'000.-
./. Indemnités de salaire ou salaires différés :	- Fr. 25'000.-
./. Eventuelle donation :	- <u>Fr. 0.-</u>

Montant total dû aux cédants : **Fr. 375'000.-**

Crédit d'investissement
pour l'achat d'une
entreprise agricole
affermée durant au
moins 1 année.

Prêt bancaire

Propres
liquidités ou
fonds de
prévoyance

Aide initiale

1.0 – 1.499 UMOS = Fr. 125'000.-
1.5 – 1.999 UMOS = Fr. 150'000.-
2.0 – 2.499 UMOS = Fr. 175'000.-
...

Cédants pas
pressés.



Situation financière des différentes parties !

Cédants:

Budget privé → Fédération romande des consommateurs
→ www.budgetberatung.ch

Prestations complémentaires

→ www.prosenectute.ch
→ www.jestime.ch
→ caisse de compensation

Acquéreurs: → budget d'exploitation



Synthèse

A retenir ...

Anticiper la réflexion sur le sujet

Vérifier que le projet réponde à mes attentes

Entendre les besoins de l'autre

Communiquer aux autres membres de la famille



Echéancier

Qui fait quoi et quand pour un transfert en propriété au 1^{er} janvier XXX (= instant T) ?

Quoi ?	Quand ?	Formes / remarques	Qui ? Jura	Qui ? Berne
Discussions préliminaires en famille au sujet du transfert.	de T - 5 ans à T - 2 ans	Discussions informelles au quotidien, réunions de famille,...	Famille	Famille
Premier dégrossissage et choix de la variante de transfert.	T - 1 an	<ul style="list-style-type: none"> Participation à un cours de formation continue Conseil individuel 	Couple cédant, couple acquéreur → FRI	Couple cédant, couple acquéreur → FRI
Etablissement d'un premier jet de convention de transfert. Première estimation des impacts fiscaux éventuels.	T - 8 mois	Projet de convention de transfert sur la base du dernier bouclage comptable disponible	Couple cédant, couple acquéreur → FRI	Couple cédant, couple acquéreur → FRI
Début des démarches pour l'obtention de l'aide initiale.	T - 6 mois	Téléphone	Acquéreur → ECR	Acquéreur → CAB
Si nécessaire, entreprendre les démarches pour le calcul de la valeur de rendement du domaine	T - 6 mois		Cédant → FRI	Cédant → FRI
Etablissement d'un budget pour l'acquéreur.	T - 6 mois	Rapport de faisabilité (FRI)	Couple acquéreur → FRI	Couple acquéreur → FRI
Calcul d'un budget privé pour le cédant. Droit aux PC ?	T - 6 mois	Budget privé, prévision de rente future, calcul PC	Couple cédant	Couple cédant



Echéancier

Après réflexion, validation ou correction des grands principes de transfert contenu dans le projet de convention.	T - 3 mois	Mise à jour du projet de convention, si nécessaire.	Couple cédant et couple acquéreur → FRI	Couple cédant et couple acquéreur → FRI
Si partage matériel et/ou morcellement prévu, demander un avis de constatation pour une autorisation exceptionnelle.	T - 3 mois		Cédant → CFR	Cédant → Préfecture
Information au notaire, à la banque.	T - 3 mois	Envoi du projet de convention au notaire et au banquier. Envoi sur demande du budget au banquier.	Couple acquéreur	Couple acquéreur
Info à l'assureur.	T - 3 mois	Faire le point sur les polices (check-up). Eventuellement chercher des offres.	Couple acquéreur	Couple acquéreur
Info aux propriétaires des parcelles en affermage complémentaire.	T - 3 mois	Par oral, par écrit dans un second temps au besoin.	Acquéreur	Acquéreur
Inscription auprès de la caisse de compensation en tant qu'indépendant.	T - 3 mois	Formulaire à remplir	Acquéreur → Caisse AVS communale	Acquéreur → Caisse AVS communale
Présentation du projet de convention aux frères et sœurs de l'acquéreur.	T - 2 mois	Facultatif. Peut-être fait aussi plus tard avec les montants définitifs. Aide FRI possible.	Couple cédant et couple acquéreur (→ FRI)	Couple cédant et couple acquéreur (→ FRI)



Echéancier

Information au comptable et mettre les écritures à jour.	T – 2 mois	Faire en sorte que le bouclage de l'année en cours soit prêt rapidement en début d'année suivante	Couple cédant	Couple cédant
Envoi du projet d'acte notarié à FRI	T – 2 mois	Pour vérifier si les deux documents contiennent bien les mêmes infos.	Acquéreur, notaire et FRI	Acquéreur, notaire et FRI
Information aux partenaires commerciaux.	de T – 3 mois à T	Pour faire en sorte que les factures arrivent au bon nom en début d'année suivante.	Couple cédant	Couple cédant
Annonce de changement d'exploitant pour les paiements directs et BDTA.	T – 1 mois	Avec formulaire de mutation	Acquéreur → ECR	Acquéreur → OAN
Eventuellement déterminer les valeurs d'usage des actifs fermiers réévalués.	T – 1 mois	Tableur FRI à disposition pour la mécanisation.	Couple cédant et couple acquéreur.	Couple cédant et couple acquéreur.
Transfert	T			



Echéancier

Bouclage rapide de l'exercice comptable précédent	de T + 1 mois à T + 3 mois	Envoi du bouclage comptable précédent rapidement à FRI.	Couple cédant et comptable	Couple cédant et comptable
Adaptation de la convention de transfert avec les montants définitifs.	T + 2 mois à T + 3 mois	Sur la base du bouclage comptable précédent	FRI	FRI
Après validation et/ou correction, envoi de la convention définitive au notaire pour actualisation de l'acte de vente.	T + 3 mois		FRI → notaire	FRI → notaire
Signature de l'acte de vente et de la convention de transfert	T + 3 mois		Famille	Famille
Envoi des copies de l'acte et de la convention avec signatures (avec attestation de la caisse de compensation et attestation pour la formation minimale) pour les paiements directs	T + 4 mois		Acquéreur → ECR (paiements directs)	Acquéreur → OAN
Si demande d'aide initiale, envoi des copies de l'acte et de la convention avec signatures.	T + 4 mois		Acquéreur → ECR (améliorations structurelles)	Acquéreur → CAB