

LES VULGARISATEURS INFORMENT

# La cessation d'activité se planifie aussi pour les exploitations sans repreneurs



**ALEXANDRE SCHOUWEY**

Conseiller agricole au secteur Stratégie d'entreprise et projets collectifs  
026 305 58 14  
alexandre.schouwey@fr.ch

Institut agricole de l'Etat de Fribourg  
www.grangeneuve.ch



Une remise d'exploitation hors du cadre familial ne s'improvise pas.

WWW.AGRARFOTO.COM

« Je suis bientôt à la retraite mais mes enfants ne sont pas intéressés. » Cette phrase résume assez bien une situation que l'on rencontre couramment dans nos campagnes. Dans ces cas de cessation d'activité, les réflexions doivent débuter suffisamment tôt, de la même manière qu'on le ferait dans le cadre d'une remise d'exploitation «classique» parent-enfant. C'est à cette condition que l'exploitant peut garder une certaine marge de manœuvre dans le choix des différentes options.

**Affermage ou vente**

On peut débiter les réflexions en se posant deux questions de base: désire-t-on conserver la propriété de l'exploitation et voulons-nous rester dans l'habitation? En fonction des réponses, quatre variantes sont possibles (voir le tableau ci-contre). Il convient ensuite d'étudier leur application, notamment sous l'angle légal, en déterminant tout d'abord si le domaine constitue un immeuble ou une entreprise agricole au sens de la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Pour rappel, on est en présence d'une entreprise agricole au sens de la LDFR lorsque les immeubles (parcelles, bâtiments) formant l'exploitation représentent une charge en travail d'au moins une unité de main-d'œuvre standard (UMOS). La constatation d'entreprise agricole, généralement effectuée par une autorité ou commission foncière cantonale a notam-

ment pour conséquences que: - une vente par parcelles n'est en principe pas possible (partage matériel), sauf autorisation de l'autorité cantonale; - un affermage par parcelles de l'entreprise est soumis à l'approbation de cette autorité cantonale; - la durée initiale minimale du bail à ferme est de neuf ans contre six ans pour un immeuble.

Pour les deux premiers points, les autorisations peuvent notamment être délivrées si la vente ou l'affermage par parcelles de l'entreprise permet d'améliorer les structures d'autres entreprises agricoles. A noter que l'affermage du domaine sans le logement nécessite également une approbation de l'autorité compétente. Cette situation, plutôt fréquente, ne pose généralement pas de problème.

Pour les ventes d'entreprise ou d'immeuble agricole, la LDFR prévoit que l'acquéreur soit exploitant à titre personnel et que le prix convenu ne soit pas surfait (prix licite). Le contrôle de ces points exige là encore une autorisation, à moins qu'il ne s'agisse, par exemple, d'une remise à un descendant. Sur ce point, rappelez qu'un descendant qui n'entend pas exploiter lui-même ne peut pas prétendre à l'attribution de l'entreprise agricole familiale à la valeur de rendement. Dans une telle situation, une négociation doit être réalisée dans le cercle familial afin que tous acceptent

le partage. Ajoutons que la question du prix licite s'applique aussi à l'affermage et que le respect de cette mesure est soumis au contrôle de l'autorité.

**Fiscalité**

La cessation d'activité peut générer des revenus extraordinaires. Il s'agit, par exemple, de la différence entre la valeur comptable et le prix de vente des marchandises, du bétail ou des machines, de la reprise des amortissements cumulés sur les bâtiments et installations, ou encore des plus-values sur les terrains à bâtir.

Suite à l'introduction de la Loi sur la réforme de l'imposition des entreprises II (RIE II), les contribuables qui cessent leur activité indépendante après 55 ans ou pour raison d'invalidité peuvent faire imposer ces revenus séparément des autres revenus ordinaires, c'est-à-dire au bénéfice de liquidation. Cela permet, d'une part, de réduire le phénomène de progressivité de l'impôt et, d'autre part, de bénéficier de taux plus avantageux (par exemple le taux des presta-

tions en capital issues de la prévoyance). Attention, ce bénéfice de liquidation ne peut être demandé qu'une seule fois et est soumis à l'AVS. Les montants en jeu pouvant s'avérer conséquents, cette question mérite une discussion approfondie avec sa fiduciaire.

**Budget des cédants après la cessation**

Avec ou sans successeur, il est primordial pour un exploitant proche de l'âge de la retraite d'estimer sa future situation économique. Premièrement, il y a lieu de lister les différentes recettes attendues: rente AVS, rente d'un deuxième et/ou troisième pilier, éventuels salaires sur l'exploitation ou en dehors, location du domaine ainsi que revenus

d'autres placements. A noter que le calcul anticipé d'une rente vieillesse auprès de la caisse de compensation est généralement gratuit.

Au chapitre des dépenses, on peut trouver les annuités des dettes liées au domaine, différents frais de bâtiments (taxes, assurances et entretien courant) ainsi que les dépenses privées ordinaires. Le conseiller agricole ou le comptable sont à même d'aider à l'élaboration de tels calculs et budgets.

**Logement**

Comme dit précédemment, il est généralement autorisé de louer uniquement les terres et les ruraux et de rester habiter dans son logement. Continuer à habiter sur place peut être

**A la recherche d'un repreneur**

Trouver un successeur hors famille n'est pas toujours facile, surtout si l'on veut maintenir son exploitation comme une entité indépendante pour la pérenniser. Depuis avril 2014, le «Point de contact pour la remise de fermes extrafamiliales» sert d'intermédiaire entre des agriculteurs bien formés et des exploitants sans successeurs. Plus d'informations à ce sujet sont disponibles sur le site [www.remisedeferme.ch](http://www.remisedeferme.ch). Il est aussi possible de se renseigner par courriel [info@kleinbauern.ch](mailto:info@kleinbauern.ch) ou par téléphone au numéro 031 5334777.

AS

envisagé également dans le cas d'une vente de l'ensemble du domaine. On peut le régler, par exemple, au moyen d'un droit d'habitation ou d'un bail à loyer (lire Agri du 1<sup>er</sup> décembre 2017 en page 20). Attention cependant aux potentiels conflits qui pourraient survenir avec le fermier ou l'acquéreur, par rapport notamment à ses méthodes de travail ou encore le soin apporté aux installations. Si les moyens le permettent, vaut-il mieux se couper de l'exploitation et se loger ailleurs? A chacun de faire son choix.

**SUR LE WEB**

[www.ch.ch/fr/calculer-rente-avs](http://www.ch.ch/fr/calculer-rente-avs)  
[www.prosenectute.ch](http://www.prosenectute.ch)  
[www.budgetberatung.ch](http://www.budgetberatung.ch)

**Votre avis**

Cherchez-vous un repreneur pour votre exploitation hors de votre famille?

Votre réponse  
[journal@agrihebdo.ch](mailto:journal@agrihebdo.ch)  
Fax 021 6130640

**Une remise hors famille se prépare également**

		Rester dans l'habitation?	
		Oui	Non
Conservé la propriété du domaine?	Oui	1. Affermer les terres, rester dans l'habitation	3. Affermer l'exploitation en entier
	Non	2. Vendre les terres, conserver l'habitation	4. Vendre l'exploitation en entier

## Questions fréquentes des agriculteurs

**Jusqu'à quel âge ai-je droit aux paiements directs?**

Les paiements directs sont octroyés aux exploitants qui n'ont pas encore atteint l'âge de 65 ans avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année des contributions. Ainsi, un agriculteur né le 3 janvier 1953 aura droit à la totalité des paiements directs pour l'année de contributions 2018. Pour rappel, cet âge limite de 65 ans est valable aussi bien pour un homme que pour une femme et n'est donc pas lié à l'âge officiel de retraite.

**Mon conjoint plus jeune peut-il reprendre l'exploitation à son compte et bénéficier des paiements directs?**

Oui, pour autant que les exigences de formation soient remplies. C'est le cas lorsque au moins un des critères suivants est rempli: - le conjoint dispose d'une formation agricole recon-

nue (CFC agricole, brevet de paysanne, etc.);

- le conjoint dispose d'une autre formation (CFC d'employé de commerce) complétée, soit par une formation continue en agriculture, soit par une activité sur l'exploitation pendant 3 ans; - le conjoint n'a aucune formation mais il a travaillé pendant au moins dix ans dans l'exploitation (ce critère est valable uniquement au moment du départ à la retraite de l'exploitant actuel et non a posteriori).

**Au moment du départ à la retraite, il me restera encore un solde de crédit d'investissement (CI) à rembourser. Comment sera-t-il traité?**

Dans les cas de cessation d'activité pour raison d'âge, les soldes de crédits sont souvent peu importants. Ils sont donc remboursés intégrale-

ment avec, par exemple, le produit de la liquidation de l'actif fermier. En cas d'affermage hors de la famille ou de vente de l'exploitation, le canton peut aussi reporter le solde de crédit sur le repreneur, pour autant que ce dernier remplisse les critères d'entrée en matière. Enfin, troisième solution, ce solde de CI pourrait être transformé en prêt AEP (aide aux exploitations paysannes) avec une fin de remboursement par tranche, cela après cessation de l'activité. Là encore, certains critères font que cette dernière mesure est peu utilisée. En tous les cas, il est conseillé de contacter le service compétent de son canton suffisamment tôt pour trouver la meilleure variante.

**En cessant mon activité, serai-je contraint de raccorder mon logement aux égouts publics?**

En principe oui. Hors de la zone à bâtir, les eaux usées ménagères peuvent être déversées dans la fosse à lisier uniquement sous certaines conditions. Selon l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEau), il faut notamment que l'exploitation détienne en propre un cheptel bovin ou porcin d'au moins 8 unités de gros bétail fumure (UGBF). Si des circonstances particulières le justifient (topographie, particularités du sol, distance au réseau), la réalisation d'une installation individuelle (mini-STEP) peut remplacer un raccordement aux égouts publics.

**L'âge avançant, comment puis-je réduire ma charge en travail pour les dernières années avant la retraite?**

Outre l'extensification de l'exploitation, diverses formes de collaboration sont envisageables: création d'une com-



Les paiements directs ne peuvent être perçus que jusqu'à l'année de ses 65 ans.

WWW.AGRARFOTO.COM

munauté complète ou partielle, engagement d'un employé agricole en commun, création d'une association avec un jeune avec CFC agricole, réalisation de travaux en commun ou encore assolement en commun. On peut aussi remettre son exploitation de manière anticipée et se faire engager comme salarié par le reprenant. Rappelons qu'une collaboration doit

reposer sur une vraie envie de travailler ensemble! Dans le cas contraire, des soucis financiers et humains peuvent rapidement apparaître. Avant toute démarche, il convient également d'estimer les impacts liés à une réduction d'activité (par exemple avec un calcul de rachat de prévoyance, incidence sur les UMOS, etc.).

AS