

TRANSFERT DE PATRIMOINE

Lors d'une remise-reprise d'exploitation, il faut prendre son temps et se préparer à un changement de vie

Vincent Gremaud

La reprise et la remise d'une exploitation agricole représentent des moments charnières dans la vie de la plupart des agriculteurs. Agridea a consacré deux journées de cours en ligne à ce thème.

La carrière de la quasi-totalité des agriculteurs est jalonnée par la reprise d'une exploitation et se termine par la remise de celle-ci. Pour que ces étapes cruciales se passent pour le mieux, il est important de s'y préparer et de s'accorder le temps nécessaire pour opérer les bons choix, fruits de mûres réflexions.

Plus de 40 conseillers agricoles, vulgarisateurs et autres personnes accompagnant des projets de remise-reprise d'exploitations ont suivi un cours mis sur pied par Agridea les 30 octobre et 3 novembre derniers. En raison de la situation sanitaire actuelle, les organisateurs ont dû transformer au dernier moment leur événement en un séminaire en ligne.

Avancer pas à pas

«Il est important de se donner le temps nécessaire pour chacune des étapes», a insisté Ueli Straub, collaborateur au secteur Exploitation, famille, diversification d'Agridea à Lindau (ZH). Le spécialiste a présenté le processus théorique que devrait suivre un projet de remise-reprise d'exploitation: - 10 ans au moins avant la retraite du vendeur, il convient de vérifier l'état de la prévoyance professionnelle des cédants; - 5 ans au moins avant la remise, il faut entamer les discussions au sein de la famille;

- 3 ans minimum avant la concrétisation, il est conseillé d'en discuter avec son comptable; - 1 an au moins avant la reprise, c'est le bon moment pour contacter un service de conseil dans le but de se faire accompagner. Il convient aussi de réunir les documents nécessaires (estimations, expertises) et d'informer les éventuels bailleurs; - 2 à 3 mois avant la reprise, il faut examiner le portefeuille d'assurances du repreneur; - quelques jours avant le changement d'exploitant, il convient d'annoncer la reprise à l'administration cantonale, mais aussi aux clients et fournisseurs. «Ce processus contient des aspects juridiques, financiers mais aussi organisationnels, logistiques, interpersonnels, a souligné Ueli Straub. «Les conséquences sur la santé, la sécurité matérielle, la cohabitation ainsi que sur l'estime de soi doivent être considérées.»

Si l'arrivée à la retraite des parents n'est pas parfaitement synchronisée avec la période à laquelle les enfants sont prêts à reprendre le flambeau, il faut mettre en place des situations transitoires. «Par exemple, le fils peut revêtir le statut de salarié durant quelques années. Il peut aussi gérer une branche spécifique de l'exploitation ou former une association avec son père», a expliqué Ueli Straub.

Des pierres d'achoppement à éviter

Les services de vulgarisation et de conseils doivent aborder les divers bouleversements dans le quotidien des cédants et des repreneurs: logement,



Une bonne communication entre cédants et repreneurs est nécessaire pour que le processus de remise-reprise d'une exploitation agricole soit une réussite. AGRARFOTO.COM

environnement, charge en travail, finances, communication, organisation de la vie familiale, etc.

Le collaborateur d'Agridea a également mis en évidence les pièges qui peuvent jalonner le chemin vers une transmission harmonieuse. «Dans ma pratique, je remarque que des demandes de conseil à très court terme s'avèrent généralement piégeuses.»

Ueli Straub a aussi insisté sur la nécessité de clarifier et d'exprimer clairement les souhaits et idées respectives des acheteurs et des vendeurs. Dans certains cas, les visions des uns et des autres sont très différentes. «Mais souvent, des divergences sur le prix de vente ou sur les logements après la remise ne sont que la pointe de l'iceberg. Les problèmes sont généralement plus

profonds et cela vaut la peine de creuser.» Parfois, la charge du transfert s'avère insupportable pour l'acheteur ou pour le vendeur. Ces situations sont toujours très difficiles et nécessitent de revoir le projet.

Remises d'exploitation hors du cadre familial

«Selon Agroscope, la moitié des agriculteurs suisses ont

plus de 50 ans et un tiers d'entre eux n'ont pas de repreneur. D'un autre côté, 25% des jeunes qui obtiennent le CFC n'ont pas d'exploitation familiale à reprendre. Les reprises d'exploitation hors du cadre familial deviendront donc plus fréquentes à l'avenir», a indiqué Bettina Erne, de l'Association des petits paysans. Cette organisation a mis sur pied, avec le soutien de l'Office fédéral de l'agriculture et la Fondation Sur-la-Croix, un projet, nommé Point de contact pour la remise extrafamiliale de fermes. L'objectif est de mettre en relation des agriculteurs sans successeurs qui souhaitent remettre leur exploitation et des repreneurs formés. «Cette offre gratuite s'adresse à tous les domaines, indépendamment de la taille et du mode d'exploitation», a pré-

cisé Bettina Erne. «Point de contact examine chaque demande individuellement et détermine avec soins les profils adaptés.»

D'ici le 1^{er} janvier prochain, le projet aura permis la remise de 9 exploitations en fermage, 7 transferts de patrimoines et la formation d'une collaboration. «Et 3 autres exploitations sont en pleines négociations.» Les remises d'exploitation hors du cadre familial se confrontent aux mêmes difficultés que celles qui se passent au sein d'une famille. Le prix de vente étant toutefois plus élevé (lire ci-contre), le financement s'avère plus souvent limitant. «Notre entremise ne remplace pas le suivi d'un conseiller agricole», a relevé Bettina Erne. «Nous recommandons généralement de faire appel au service cantonal de vulgarisation dès le début du processus.»

L'importance de l'accompagnement

Responsable du secteur Conseils, expertises et développement à la Fondation rural Interjurassienne (FRI), Claude-Alain Baume a témoigné de son expérience dans l'accompagnement de projets de remise-reprise. «Même s'il n'est que trop peu formulé par les agriculteurs, le besoin d'accompagnement, notamment au niveau des réflexions stratégiques, est bien réel.» Pour tenter d'y répondre encore mieux, les conseillers de la FRI travaillent à l'élaboration d'un outil facilitant ces réflexions.

SUR LE WEB

www.reprisedeferme.ch Dans les jours qui viennent, Agridea publiera en ligne une nouvelle brochure qui sera téléchargeable à l'adresse www.agripedia.ch > Publications.

Définition du prix de vente de l'exploitation

Lors d'une reprise d'exploitation, la fixation du prix de vente des biens-fonds est une étape importante tant pour le vendeur que pour l'acheteur. Directeur d'Estimapro, la filiale de Prométerre qui s'occupe entre autres des estimations des valeurs de rendement, des valeurs vénales ainsi que d'expertises de droit foncier rural, (dont les prix licites) dans le canton de Vaud, Pierre Guignard est venu expliquer ces différentes notions aux participants du cours.



Hors cadre familial, les prix de vente sont supérieurs. S. DELLO

vénale. «Il s'agit du prix de vente défini par les lois de l'offre et de la demande sur un marché libre. La valeur vénale est supérieure à la valeur de rendement», indique Pierre Guignard. «Ces deux valeurs n'ont aucun lien entre elles.»

La valeur vénale d'un bien-fonds varie non seulement en fonction de ses caractéristiques agronomiques, mais aussi de sa région.

Prix licite

Depuis 1994, la LDFR impose toutefois une limite au prix de vente d'une entreprise ou d'un immeuble agricole, même lors d'un transfert hors du cadre familial. La loi du marché ne s'applique que jusqu'à concurrence du prix licite. Calculé au cas par cas, ce dernier correspond à la moyenne des prix de vente d'objets comparables dans la même région au cours des cinq dernières années, majorée de 5%.

Valeur de rendement

Pour une reprise d'exploitation dans le cadre familial, un héritier exploitant à titre personnel peut revendiquer l'acquisition d'une entreprise agricole soumise à la Loi sur le droit foncier rural (LDFR) à la valeur de rendement ou à la valeur des dettes si cette dernière est supérieure. Selon cette loi, «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». Estimée à l'aide du Guide d'estimation de la valeur de rendement agricole, cette valeur se veut objective et ne dépend ni des aptitudes, ni des prédispositions de l'exploitant.

«Nous incitons nos clients à faire estimer la valeur de rendement de leur bien au début du processus de transfert de patrimoine», a expliqué Pierre Guignard.

Valeur vénale

Pour les biens-fonds non soumis à la LDFR ou transmis hors du cadre familial, les ventes se réalisent à la valeur

Différentes sources de financement existent

Le repreneur d'une exploitation doit pouvoir réunir la somme nécessaire à l'acquisition des biens-fonds et des actifs fermiers.

Hypothèques

Les banques peuvent octroyer des prêts hypothécaires jusqu'à hauteur de la charge maximale, à savoir 135% de la valeur de rendement. «Pour cela, un budget d'exploitation prouvant la viabilité du projet et la capacité de l'acheteur de faire face aux annuités est demandé», a précisé Christophe Carrard, gérant adjoint de l'Office de crédit agricole de Prométerre. Dans ces budgets, les taux d'intérêts des dettes hypothécaires sont calculés à 5%, même s'ils sont aujourd'hui nettement en dessous. «En 1992, ils étaient encore de 7,75%.»

Aide initiale

Les repreneurs formés de moins de 35 ans peuvent bénéficier d'un crédit d'investissement (appelés aussi FIA) sans intérêt, remboursable sur dix ans. Le montant de ce financement dépend des unités de main-d'œuvre standard (UMOS) de l'exploitation.

Les outils de financement d'une reprise d'exploitation

Catégorie	Outil	Intérêts / remboursement / garantie	
		Taux / durée	Garantie
Immobiliables	Prêt hypothécaire (banque)	5% (taux de calcul) / 50 ans	Cédule hyp.
	Fonds cantonaux	0,5% / 16-22 ans	Cédule hyp.
	Avance sur héritage / Donation	- / -	-
	Prêt familial (reconnaissance de dette)	0-2% / 10-20 ans	-
	Fonds propres (épargne)	- / -	-
	Salaires différés	- / -	-
Capital de roulement	Reprise de leasing	5% / 1-6 ans	Réserve de propriété
	Aide initiale	0% / 10 ans	Cédule hyp.
	Compte courant bancaire (c/c)	7% (taux de calcul) / 10-20 ans	Cédule hyp. cautionnement

Source: Prométerre / OCA

néficier d'un crédit d'investissement (appelés aussi FIA) sans intérêt, remboursable sur dix ans. Le montant de ce financement dépend des unités de main-d'œuvre standard (UMOS) de l'exploitation.

Fonds cantonaux

Dans certains cantons, tels que Vaud ou Fribourg, les repreneurs peuvent obtenir des crédits cantonaux à des conditions préférentielles. Cela n'est pas le cas dans l'ensemble des cantons.

Fonds propres, prêts familiaux

Naturellement, les fonds propres du repreneur peuvent être investis dans le projet, tout comme les éventuels prêts familiaux. «Sous certains conditions, les 2^e et 3^e piliers peuvent aussi être retirés pour permettre une reprise d'exploitation», a relevé Christophe Carrard. «Mais comme la prévoyance professionnelle est souvent très faible dans l'agriculture, ce n'est souvent pas optimal de sortir les montants cotisés.»

Autres

D'éventuels salaires différés ou avances sur héritage peuvent aussi faciliter la reprise. «Des financements alternatifs (crowdfunding) ou l'Aide suisse à la montagne peuvent aussi entrer en matière», relève Christophe Carrard. «Mais comme la prévoyance professionnelle est souvent très faible dans l'agriculture, ce n'est souvent pas optimal de sortir les montants cotisés.»

Pour s'assurer d'avoir les liquidités nécessaires jusqu'aux premières rentrées d'argent, il est possible de faire cautionner le compte courant par un office de cautionnement agricole.

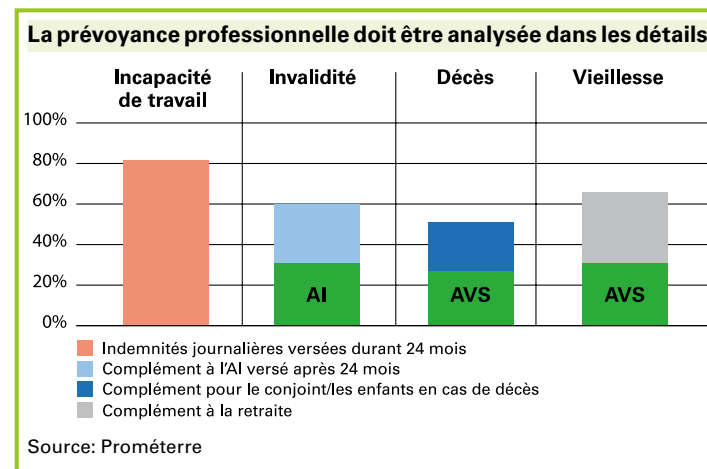
S'assurer des revenus minimaux

Lors du transfert d'une exploitation, il est nécessaire de changer le nom du preneur d'assurance pour les assurances responsabilité civile, mobilières et bâtiments de l'exploitation. «Dans le cas contraire, même si elle encaisse les primes, l'assurance pourrait ne pas prendre en charge un éventuel gros cas», a indiqué Didier Fattebert, du département Assurances de Prométerre.

Couverture sociale

Avant une reprise, il n'est pas rare que l'acqureur collabore d'abord un certain temps en tant que salarié. Après la vente, le cédant poursuit parfois ses activités moyennant un salaire. Dans ces deux cas, le salarié a un statut de collaborateur familial n'est pas soumis aux cotisations à l'assurance chômage, à l'assurance accidents, ni à la prévoyance professionnelle.

«Comme pour les conjoints collaborant sur l'exploitation, il est donc nécessaire de s'assurer pour les couvertures manquantes», a souligné Didier



Fattebert. «Il est important de s'assurer un revenu suffisant en cas d'incapacité de travail à court terme (assurance perte de revenu en cas d'accident ou de maladie), à moyen terme (assurance en complément à l'AI) et à long terme (assurance en complément de l'AVS).»

Prestations complémentaires

Lorsque les rentes et autres revenus ne couvrent pas les besoins vitaux, par exemple lors d'une entrée en EMS, il est

possible de percevoir des prestations complémentaires (PC). Au 1^{er} janvier prochain, ces PC subiront une réforme. Après le décès d'un bénéficiaire de PC, les prestations qu'il a perçues au cours des dix dernières années devront être remboursées par ses héritiers. La restitution sera toutefois due uniquement pour la part de la succession qui dépasse 40 000 francs. Pour les couples, l'obligation de restituer commencera au décès de l'autre conjoint.

Les bases juridiques applicables

Les textes de loi à respecter lors d'une remise d'exploitation sont très nombreux. Raison pour laquelle les organisateurs du cours ont invité une notaire, Vanessa Chieppa, du Locle (NE) à venir faire part de son expérience en la matière.

Droit successoral

Le droit successoral définit la qualité d'héritier et détermine des réserves héréditaires pour les enfants, le conjoint et les parents. «En cas de décès, il y a d'abord une liquidation du régime matrimonial avant de déclencher un processus de succession», a précisé la juriste. «Suivant les cas, il peut s'avérer important de rédiger un testament ou un pacte successoral.»

Conclu dans un esprit de transparence totale entre le futur défunt et ses héritiers potentiels, un tel pacte doit être reçu par un notaire. Il présente l'avantage de définir exactement la volonté de la famille et d'éviter toute contestation au décès. A noter qu'un tel pacte permet de s'écarter des dispositions légales, même



La législation à respecter lors d'une remise d'exploitation s'avère relativement complexe. AGRARFOTO.COM

Droit foncier rural

La Loi sur le droit foncier rural (LDFR) définit non seulement les valeurs de transfert des entreprises et immeubles agricoles, mais elle précise aussi les droits au gain entre cohéritiers en cas de vente jusqu'à vingt-cinq ans après la remise. Ce droit au gain peut être modalisé, par exemple au

moyen de la rédaction d'un pacte successoral.

La Loi sur le bail à ferme agricole indique que, lors de la reprise d'une exploitation, il convient d'avertir les bailleurs de la volonté de reprendre les baux en cours. Les propriétaires ont toutefois la possibilité de refuser le nouveau fermier. A contrario, le transfert d'un patrimoine agricole affermé à un tiers ne met pas fin au bail en cours.

Incidences fiscales à considérer

Depuis le 2 décembre 2011, à la fortune privée, le contribuable peut demander que seuls les amortissements cumulés soient imposés comme revenu au moment du transfert. L'imposition de la plus-value conjoncturelle est alors différée jusqu'à l'allénation de l'immeuble.

Bénéfice de liquidation

Les réserves latentes constituées au cours des deux dernières années d'activité sont imposables séparément des autres revenus si le contribuable est âgé d'au moins 55 ans et qu'il cesse définitivement son activité d'indépendant.

«Les possibilités dont disposent les exploitants agricoles pour effectuer la transmission de leur domaine agricole sont nombreuses et variées», a indiqué Christophe Widmer. «Celles-ci peuvent être ajustées pour s'adapter au mieux à la situation financière et au contexte familial de tous les intervenants, de sorte que chaque transmission est unique.»

Différé d'imposition

Selon l'article 18 de la Loi sur l'impôt fédéral direct, Lorsqu'un immeuble est transféré de la fortune commerciale

à la fortune privée, le contribuable peut demander que seuls les amortissements cumulés soient imposés comme revenu au moment du transfert. L'imposition de la plus-value conjoncturelle est alors différée jusqu'à l'allénation de l'immeuble.

Régler le logement de la génération cédante

«Dans le passé, les exploitations agricoles étaient de petites tailles, et voyaient deux à trois générations se côtoyer», a rappelé Jonathan Amstutz, conseiller agricole en gestion d'entreprise auprès de la Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture (CNAV). «Le domaine constituait la principale prévoyance vieillesse des exploitants.» Avec les reprises dans le cadre familial à la valeur de rendement ou à la valeur des dettes induites par la Loi sur le droit foncier rural (LDFR), les générations cédantes se retrouvaient avec très peu de moyens financiers pour assurer leur logement à la retraite et dépendaient généralement de la génération exploitante. «Aujourd'hui, les cédants cherchent souvent à ne plus dépendre des jeunes générations et la garantie d'un logement aux anciens exploitants a perdu en importance.»



La sécurité du logement des cédants et la prévention d'éventuels conflits doivent guider le choix des agriculteurs. AGR

Bail à loyer

Les parties peuvent s'entendre, oralement ou par écrit, et convenir d'un loyer mensuel ou annuel pour la mise à disposition du logement des cédants. Le loyer peut être déduit sur un éventuel prêt des parents lié à la reprise ou consistant en du travail fourni par les parents. «Il s'agit d'une solution simple, facile à mettre en place», a relevé Jonathan Amstutz. «Elle offre les meilleures

possibilités de sortir d'une situation qui deviendrait tendue.» Afin d'augmenter la sécurité de logement des parents, il est possible de conclure un bail de longue durée, pour cinq ans voire dix ans. «Le bail reste résiliable pour justes motifs, mais ces derniers sont difficilement démontrables.»

Si les cédants craignent une revente du domaine par les repreneurs, ils peuvent annoter leur bail au registre foncier.

Ainsi, un éventuel nouvel acquéreur ne pourrait pas résilier le bail.

Droit d'habitation

En viager ou à durée déterminée, la constitution d'un droit d'habitation s'effectue sur la base d'un acte notarié. Il offre une grande sécurité pour les cédants, puisqu'une radiation n'est possible qu'avec leur accord. Il s'agit donc d'un engagement à long terme. En cas de conflit, un droit d'habitation peut engendrer des complications. Le droit d'habitation peut s'entendre à titre onéreux, avec le paiement d'un loyer, ou à titre gratuit, avec une déduction du montant d'achat à la reprise.

Usufruit

Inscrit au registre foncier, un usufruit permet aux cédants de louer leur logement à des tiers et à en percevoir les bénéfices. «Chaque famille paysanne doit faire son choix en fonction de sa situation», a conclu Jonathan Amstutz. «Chaque cas est unique.»