

LES VULGARISATEURS INFORMENT

Lors d'un transfert de patrimoine, il faut donner du temps au temps



NICOLAS LUISIER

Conseiller agricole à l'Office de l'économie animale

027 606 7580
nicolas.luisier@admin.vs.ch

Service de l'agriculture du canton du Valais
www.vs.ch/web/sca

Le transfert de la propriété d'une exploitation agricole est une étape importante dans la vie professionnelle et familiale, tant pour la génération qui remet le domaine que pour la génération qui le reçoit. De nombreux changements s'opèrent, même si la nouvelle génération d'exploitants a déjà collaboré sur la ferme: changement de statuts, nouvelles responsabilités, nouvelles relations intergénérationnelles, nouvelle organisation.

relations humaines, de la compréhension du cadre légal ou encore de la maîtrise des aspects financiers (voir le schéma ci-dessous).

Les services de vulgarisation cantonaux sont à disposition pour accompagner le processus. Vu la complexité et la diversité des situations, il faut se donner le temps pour aborder sereinement tous les points et surmonter les difficultés inhérentes à ce genre de démarche.

La remise: dernière étape d'un processus

Le cursus normal de la reprise du domaine prévoit quatre étapes: le fils (genre masculin utilisé comme générique) salarié, le fils collaborateur, le fils fermier et enfin le fils propriétaire. A chacune de ces phases, la nouvelle génération voit ses responsabilités augmenter au niveau de la prise de décision, de la gestion financière et de l'élaboration de la stratégie de l'exploitation. L'ultime phase consiste pour les parents à remettre en propriété l'exploitation à un de leurs enfants qui en deviendra l'unique propriétaire et responsable.

Souvent, les circonstances de la vie font que toutes les étapes ne peuvent être vécues dans l'ordre les unes après les autres. Quel que soit le cheminement choisi ou vécu, il faut s'assurer d'une transition harmonieuse pour tout le monde.

Le transfert du patrimoine mobilise plusieurs compétences, tant dans la gestion des

Ne pas négliger l'impact émotionnel

Chacune des parties doit être prête à faire le pas, sans contrainte, en toute transparence, en comprenant la situation, les besoins et les enjeux de l'autre partie. A ce stade, il est important que chacun puisse s'exprimer en toute liberté. Tous les membres de la famille doivent être associés au processus de discussion, c'est-à-dire aussi les enfants non directement concernés par le transfert. Après la première discussion, un temps relativement long est souvent nécessaire avant d'organiser une nouvelle séance. Petit à petit, les solutions se mettent en place et chacun a le temps d'intégrer les futurs changements dans sa vie.

Le droit foncier rural fixe les règles du jeu

La Loi sur le droit foncier rural (LDFR) est une base juridique incontournable lors du transfert de patrimoine. Elle impose des restrictions aux possibilités et aux modalités du transfert. Elle règle le droit



La reprise d'une exploitation s'accompagne parfois d'un projet de nouvelle construction.

d'attribution du domaine; elle favorise l'exploitant à titre personnel tout en préservant les droits futurs des autres héritiers; elle fixe également le prix des terres et des bâtiments et limite les possibilités de surendettement.

Une transaction financière

Suivant les objets qui sont transférés, plusieurs valeurs doivent être calculées pour la fixation du prix. La valeur de rendement, définie par la LDFR, est la valeur la plus importante: quand une entreprise agricole est en jeu, c'est généralement à la valeur de rendement que les terres et les bâtiments sont remis (lire aussi Agri du 1^{er} septembre 2017 en page 3). En dehors des contraintes du droit foncier rural, s'il s'agit d'immeubles indépendants, c'est la valeur vénale qui s'applique. Si les biens meubles (bétail, matériel, capital plantes) n'ont pas été acquis lors de la reprise en fermage, il faudra aussi en fixer le prix

(valeur d'usage). Finalement, si les deux générations continuent à vivre sur le domaine, les aspects concernant le droit d'habitation ou d'usufruit sur un appartement doivent être réglés.

Le financement de la reprise peut provenir de sources multiples. La première est les fonds propres, c'est-à-dire l'épargne accumulée au fil des ans ou le montant du salaire différé en prévision de la reprise. Les pouvoirs publics proposent aussi des aides sous forme de crédit agricole comme aide initiale (lire l'article ci-dessous). Finalement, des crédits hypothécaires sont octroyés par les banques jusqu'à concurrence de la charge maximale (soit les 135% de la valeur de rendement). Suivant les cas, un prêt de la famille complète le plan de financement.

Revenus de chaque génération

Dans chaque projet de reprise, un budget est calculé pour le nouvel exploitant. Pour

la génération qui quitte, la question des futurs revenus se pose aussi. Parfois, l'âge de la retraite n'a pas encore sonné et il s'agit de s'assurer un revenu, soit en devenant salarié de l'exploitation, soit en prolongeant son activité en dehors de l'agriculture car, souvent, le produit de la vente n'est pas à même de garantir un niveau de vie suffisant aux parents.

Nouvel exploitant, nouvelles idées

La nouvelle génération profite de son changement de statut pour vouloir mettre en œuvre des modifications quant aux branches de production, aux techniques de production ou à l'organisation du travail. Cela nécessite parfois des investissements et un surplus de financement qui ne pourra pas toujours être assuré en même temps que la reprise. Un report dans le temps est alors à envisager avec un échéancier de réalisation en conformité avec la nouvelle stratégie.

Fisc et entourage

C'est un point trop souvent négligé dont les conséquences peuvent être dramatiques et mettre à mal le projet. L'appui d'un comptable ou d'une fiduciaire spécialisée sur les questions fiscales est indispensable dès les premières réflexions financières. Les mots-clés sur le sujet sont:

- valeur comptable et valeur de reprise;
- fortune privée et fortune commerciale;
- bénéfice en capital et augmentation de revenu.

Le transfert du patrimoine mobilise beaucoup d'émotions, beaucoup de travail et beaucoup d'argent. La famille des exploitants se retrouve ainsi au milieu d'un tourbillon d'informations à assimiler et de décisions à prendre. Elle ne doit pas hésiter à demander de l'aide (vulgarisateurs, services agricoles cantonaux, fiscalistes, assureurs, notaires, etc.) pour les accompagner dans cette belle étape de vie.

Les différents aspects à prendre en compte lors d'un transfert de patrimoine

Aspects humains

- Respect du travail accompli par l'ancienne génération
- Compréhension pour la stratégie des nouveaux exploitants
- Distribution des logements disponibles
- Acceptation des nouveaux rôles de chacun

Aspects monétaires et financiers

- Eléments de la reprise (terres, bâtiments, bétail, machines, etc.)
- Prix de la reprise (valeur de rendement, valeur vénale, valeur d'usage)
- Financement de la reprise
- Conséquences fiscales de la reprise

Aspects juridiques

- Loi sur le droit foncier rural (LDFR)
- Loi sur le bail à ferme agricole (LBFA)
- Droit des successions
- Droit fiscal

Conduite et stratégie d'exploitation

- Abandon ou mise en place de nouvelles branches de production
- Gestion du personnel
- Place dans l'exploitation de l'ancienne génération
- Planification des investissements

L'aide initiale pour les jeunes

Il existe trois types de crédits agricoles. L'un d'eux est l'aide initiale qui, comme son nom l'indique, permet de financer l'installation d'un jeune agriculteur. Les conditions principales à remplir pour en bénéficier sont les suivantes:

- être au bénéfice d'un CFC d'une branche agricole;
- avoir moins de 35 ans;
- être exploitant agricole (ou le devenir au moment de l'octroi du crédit) d'une exploitation d'au moins une unité de main-d'œuvre standard (UMOS) ou 0,6 UMOS dans les régions menacées.

Le montant du crédit varie de 100 000 à 270 000 francs en fonction du nombre d'UMOS. C'est un crédit sans intérêt et remboursable en 8 à 12 ans. La demande ne peut être faite qu'une seule fois. L'aide initiale offre une grande souplesse



L'aide initiale peut aussi servir à la reprise des machines.

dans l'utilisation des fonds: achat de terre, de machines ou de matériel, de bâtiments. Il convient de bien planifier le moment le plus opportun de la demande:

- lors de la phase de collaboration (pour acheter une partie de capital fermier);
- lors de la reprise en fermage (pour acquérir le solde du capital fermier);

au moment de la reprise en propriété (pour financer l'achat des terres ou des bâtiments). De plus, l'aide initiale peut être cumulée à un crédit d'investissement si, par exemple, le financement de la reprise de l'exploitation est couplé avec la construction d'un nouveau bâtiment.