

Retraite

Anticiper la remise de son patrimoine

Sébastien Chenuz, OCA
(avec la collab. de Véronique Douat, Fidasol)



La remise réussie d'une exploitation permet une situation économique satisfaisante pour le cédant

et pour le repreneur, ainsi que le maintien de l'harmonie du cercle familial. Une opération à anticiper cinq à dix ans avant de passer à l'acte.

Remettre son domaine est une étape majeure de la vie, tant professionnelle que privée. Pour que l'opération se passe de la manière la plus fluide possible, il est recommandé de s'y prendre au minimum cinq ans avant l'échéance.

Quelles seront les ressources financières à l'âge de la retraite? Faut-il investir ou laisser le soin au futur repreneur d'entreprendre des travaux? Quels sont les impacts fiscaux, notamment en cas de vente ou de donation? Voilà autant de questions cruciales à aborder au moment d'envisager la remise du domaine. Afin de guider les exploitants dans leurs choix, Prométerre a développé, depuis plusieurs années, une prestation d'aide à la décision. Facturée 800 francs (HT), elle permet aux chefs de s'expliquer de se faire une idée plus précise des actions à entreprendre – ou pas – en vue de

la retraite et de la transmission de leur patrimoine.

Le point central de cette démarche réside dans une estimation des rentes et des ressources à l'âge de l'AVS. Menée par un expert en assurances, elle est complétée par un bilan complet de la prévoyance professionnelle, qui permet de mettre en exergue d'éventuelles lacunes (et de proposer le meilleur moyen d'y remédier) ou au contraire d'identifier la marge de manœuvre dont dispose le chef d'exploitation.

La décision d'investissement

Le choix d'investir cinq ou dix ans avant la retraite nécessite un examen circonstancié. En sus de la question de la rentabilité, il convient de vérifier la pérennité et la succession de l'entreprise: les volontés du repreneur potentiel se doivent d'être prises en considération dans la réflexion.

Par ailleurs, les incidences financières de cette opération doivent être cernées car, en cas de remise à la valeur de rendement, le cédant ne va récupérer qu'une partie des sommes investies. Typiquement, dans le cas d'une construction d'un rural, il est généralement constaté qu'un investissement de 100'000 francs améliore la

valeur de rendement de 30'000 francs au plus, soit 30% de l'investissement.

Des possibilités de faire valoir des compensations existent pour le cédant, qui peut par exemple invoquer, en partie, les investissements importants consentis dans les dix dernières années avant la remise. Cela ne permettra toutefois pas à l'investisseur de récupérer l'intégralité des fonds.

Aspects fiscaux

Selon l'arrêt du 2 décembre 2011 du Tribunal fédéral, la plus-value conjoncturelle réalisée sur des terrains non-soumis à la LDFR et appartenant à la fortune commerciale est soumise à l'impôt sur le revenu. En cas de ventes ou de donations à un non-exploitant, la charge fiscale peut donc s'avérer conséquente et doit être anticipée, même si des solutions de neutralisation, d'atténuation ou de report de la charge fiscale existent.

L'ensemble des conséquences potentielles d'une remise d'exploitation est tel qu'il nécessite d'être anticipé. Dispensée par l'Of-

fic de crédit agricole, Fidasol et la Fédération rurale vaudoise (FRV), l'analyse complète de la situation permet d'éviter de (très) mauvaises surprises au moment de la retraite et de garantir une solution assurant des ressources financières suffisantes pour chacun, cédant et reprenant. Une remise sereine est aussi garante du maintien de l'harmonie au sein de la famille de l'exploitant.

Transmission du patrimoine

Christophe Carrard, OCA
Av. des Jordils 3, Lausanne
021 614 25 43
c.carrard@prometerre.ch

