

Transfert du patrimoine



**L'accompagnement de votre projet par
le Centre de conseils agricoles**



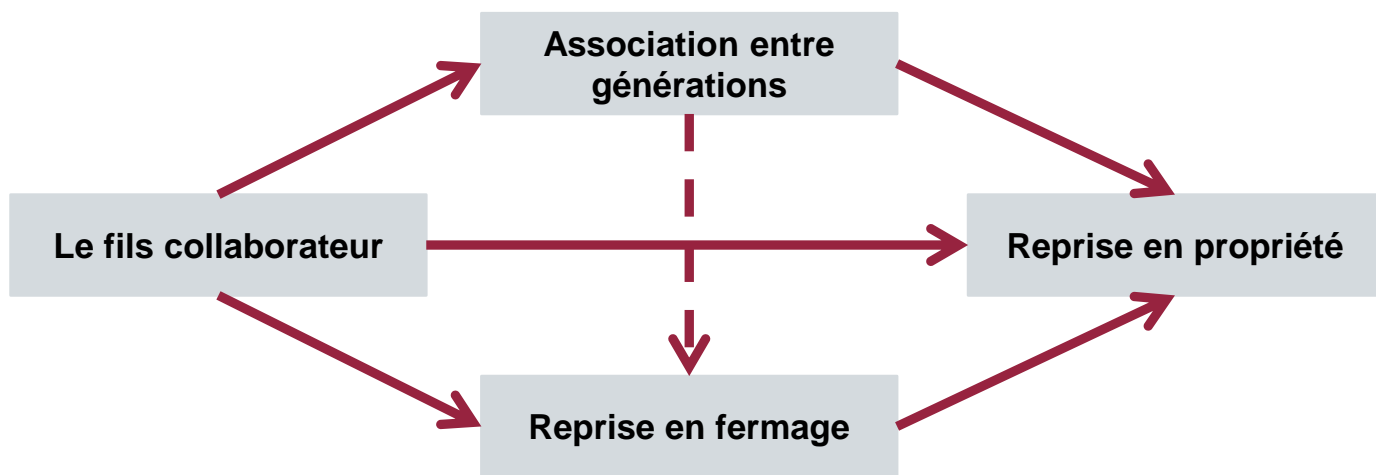
Compétence, neutralité et confidentialité

UNE ETAPE DECISIVE ET MARQUANTE, A NE PAS NEGLIGER!

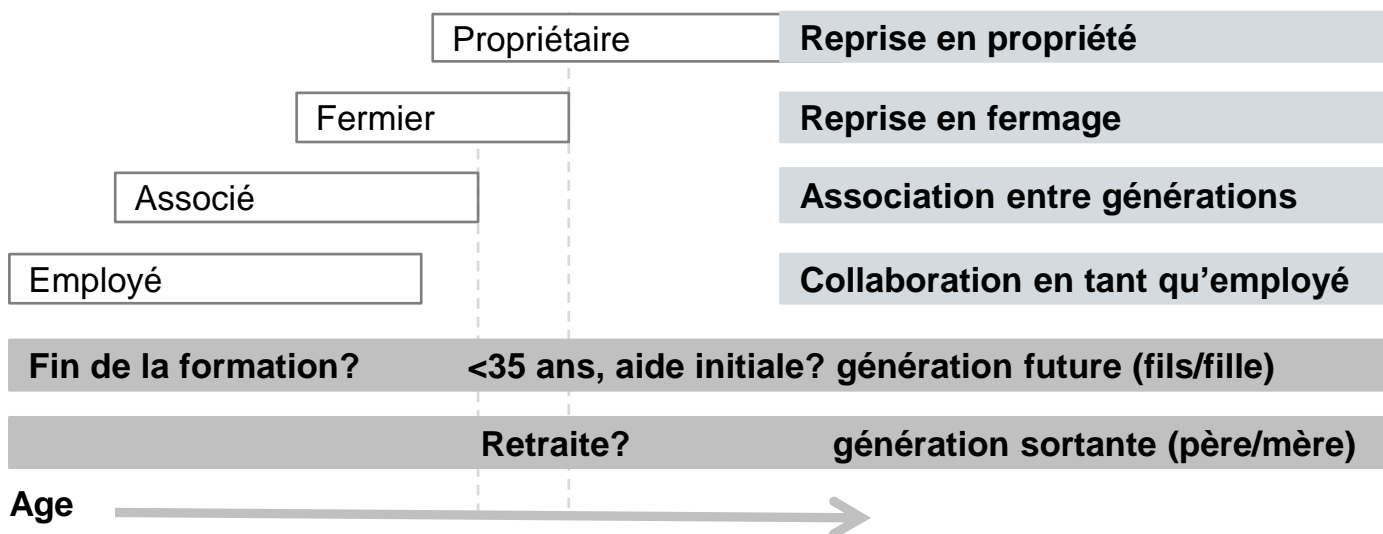
Transmettre l'exploitation agricole familiale à la génération suivante est un pas important dans le développement de l'entreprise et la vie des personnes concernées. Le transfert se fait parfois en plusieurs étapes et dure en général quelques années.

Pour la remise d'une exploitation, il est toujours recommandé de se faire conseiller. Le Centre de conseils agricoles à Grangeneuve met volontiers à votre disposition ses conseillers neutres et expérimentés.

Quatre étapes possibles



Il existe différentes possibilités de réussir la transmission du domaine et le changement de générations de façon satisfaisante :



* Pour faciliter la lecture, la forme masculine est utilisée. Mais, ce texte peut tout à fait être utilisé pour la gent féminine.

Collaboration en tant qu'employé

Principes	<ul style="list-style-type: none">• Le fils est employé de son père et éventuellement termine sa formation (brevet, maîtrise).• Le fils a les mêmes conditions de travail qu'un employé extérieur à la famille (durée de travail, fin de semaine et vacances, etc.).• Un contrat de travail est établi (contrat-type dans l'agriculture).• Chaque année, les conditions de travail sont réadaptées en fonction de la situation actuelle (mariage, activités annexes, etc.)
Responsabilités	<ul style="list-style-type: none">• Le fils fait ses propres expériences et s'investit activement.• Le fils prend peu à peu des responsabilités.
Revenu	<ul style="list-style-type: none">• Le salaire est défini selon l'âge, les capacités, la formation, l'état civil et les responsabilités assumées (voir <i>Memento agricole</i>, onglet gestion d'exploitation).• Le salaire est versé chaque mois, le salaire en nature peut être déduit.• En vue de la reprise d'exploitation, une partie du salaire peut être épargnée sur un compte bancaire ou laissée à l'entreprise comme reconnaissance de dettes pour salaires impayés (salaires différés).

Questions à se poser pour l'étape «collaboration en tant qu'employé»

1. Le fils a-t-il déjà terminé sa formation (CFC)? L'intérêt du fils est-il suffisant ?
2. Les relations avec le fils sont-elles assez bonnes pour envisager une collaboration? Comment réagiront les éventuels autres enfants?
3. Quel sera le visage de notre exploitation à l'avenir? Du point de vue économique et du point de vue structurel (surface, état des bâtiments, productions...).
4. Le revenu d'exploitation est-il suffisant pour payer le fils collaborateur pour son travail? Quelles sont les possibilités d'augmenter le revenu d'exploitation? Quelles sont les possibilités de revenu annexe? (Formation, compétence)
5. Quels changements impliquerait un mariage du fils (salaire, logement, responsabilité)?
6. Quelle durée collaborer en tant qu'employé?

Nos prestations:

- Décompte de salaire (Excel)
- Salaires différés clairement comptabilisés

L'association entre générations

Principes	<ul style="list-style-type: none">• Le père est encore jeune et le fils veut prendre des responsabilités.• Le père et le fils forment une société simple (CO art. 530 - 551) .• Cette association est propriétaire de l'inventaire fermier et exploite le domaine du père contre une indemnité. Il est aussi possible que l'actif domaine (terres et bâtiments) soit propriété du fils.
Responsabilités	<ul style="list-style-type: none">• Le fils prend part au risque à travers la participation financière à l'entreprise.• Les décisions importantes sont prises en commun.
Financement	<ul style="list-style-type: none">• Le fils achète à son père une partie de l'inventaire fermier, avec notamment les possibilités de financement suivantes:<ul style="list-style-type: none">- Fonds propres: épargne, salaires différés- Fonds étrangers: prêt du père (avec contrat), crédit d'investissement (ex. aide initiale). <p>ATTENTION: Outre les autres conditions d'octroi, le solde de l'aide initiale doit être remboursé si le fils n'est pas propriétaire à 35 ans. Pour un fermier hors cadre familial, l'aide initiale doit être cautionnée.</p>
Revenu	<ul style="list-style-type: none">• Le revenu du travail est partagé entre le père et le fils selon leur part respective de travail pour l'association.• Les parents sont indemnisés pour les terres et bâtiments mis à disposition de l'association.• Le fils devient indépendant et s'annonce à l'AVS.

Questions à se poser pour l'étape «association entre générations»

1. Est-ce que le revenu de l'entreprise suffit pour deux familles? Y a-t-il des possibilités de revenu annexe? Comment le revenu va-t-il être réparti entre les associés?
2. L'entente est-elle assez bonne entre le père et le fils pour prendre les décisions importantes ensemble?
3. A quelle valeur le fils va-t-il reprendre sa part de l'inventaire fermier? Comment va-t-il le financer ? Y a-t-il des réserves latentes à estimer?
4. A quelle hauteur les parents seront indemnisés par l'association pour les terres et bâtiments ?
5. Comment sont réglées les relations de travail (vacances, fin de semaine, travail des épouses, responsabilités, prise de décisions, engagement d'un employé, logement)?
6. Qui tient la comptabilité?
7. A quel moment peut-on dissoudre l'association entre générations? Quelles sont les valeurs à prendre en considération?

Nos prestations :

- Contrat d'association entre générations**
- Estimation de l'actif fermier**
- Conseils pour la mise en route de votre comptabilité d'association**
- Décompte annuel clair**

La reprise en fermage

Principes	<ul style="list-style-type: none">• Le fils loue le domaine de son père.• Le fils reprend l'inventaire fermier de son père (stock, animaux, machines).• Contrat de bail à ferme entre père et fils, selon la loi sur le bail à ferme• Au plus tard, lorsque le père reçoit l'AVS.
Responsabilités	<ul style="list-style-type: none">• Le fils est entièrement responsable de la gestion de l'exploitation (sauf les devoirs du propriétaire).• Le père assume les devoirs du propriétaire (terres et bâtiments).
Financement	<ul style="list-style-type: none">• Le fils rachète à son père l'inventaire fermier, avec notamment les possibilités suivantes de financement:<ul style="list-style-type: none">- Fonds propres: épargne, salaires différés- Fonds étrangers: prêt du père (avec contrat), crédit d'investissement (ex. aide initiale). <p>ATTENTION: Outre les autres conditions d'octroi, le solde de l'aide initiale doit être remboursé si le fils n'est pas propriétaire à 35 ans. Pour un fermier hors cadre familiale, l'aide initiale doit être cautionnée.</p>
Revenu	<ul style="list-style-type: none">• Fils : Revenu agricole• Parents : Fermage, possibilité d'un salaire payé par le fils, rentes AVS, autres revenus (ex. revenus annexes)

Questions à se poser pour l'étape «reprise en fermage»

1. La formation du fils est-elle suffisante? (ex. brevet, maîtrise)
2. Les besoins en main d'œuvre de l'exploitation sont-ils couverts?
3. A quelle valeur le fils va-t-il reprendre l'inventaire fermier? Comment va-t-il le financer?
4. Quel sera le montant du fermage à payer par le fils à son père (établir un contrat de bail à ferme) ?
5. Si les parents continuent à travailler sur l'exploitation, quels seront leurs salaires?
6. Quelle est la situation des parents après la reprise?
Où vont-ils loger?
7. Qui financera les investissements à venir sur les terres et les bâtiments?

Nos prestations :

- Estimation du fermage et de l'actif fermier
- Contrat d'achat de l'actif fermier
- Contrat de reconnaissance de dettes
- Contrat de bail à ferme

La reprise en propriété

Principes	<ul style="list-style-type: none">• Reprise de l'inventaire fermier (stock, animaux, machines).• Reprise de l'entreprise aux conditions fixées par la LDFR (en principe à la valeur de rendement).• Reprise entre vifs ou par succession (LDFR art. 11ss).
Responsabilités	<ul style="list-style-type: none">• Le fils est responsable de l'ensemble du domaine, terres et bâtiments inclus.
Financement	<ul style="list-style-type: none">• Rachat de l'inventaire fermier et de l'entreprise, notamment avec les possibilités suivantes de financement:<ul style="list-style-type: none">- Fonds propres: épargne du fils, salaires différés, droit d'habitation, avance d'hoirie- Fonds étrangers: emprunts hypothécaires (jusqu'à la limite de charge), prêt du père (avec contrat), aide initiale (si elle n'a pas encore été octroyée).
Revenu	<ul style="list-style-type: none">• Fils : revenu agricole• Parents : rente AVS, possible salaire payé par le fils, autres revenus

Questions à se poser pour l'étape «reprise en propriété»

1. Quel enfant reprendra le domaine? Que peut-on faire si plusieurs enfants sont intéressés?
2. Quelle est la position des enfants qui ne vont pas reprendre l'exploitation? Quels sont les problèmes qui peuvent apparaître? Quand faut-il les informer? Ont-ils droit à des indemnités de salaires?
3. A quel moment faut-il remettre l'exploitation? A quel prix? Quelles sont les conséquences fiscales?
4. Comment va-t-on régler les problèmes de logement pour différentes générations? Quelles sont les possibilités offertes par les droits d'habitation?
5. Quelle est la situation des parents après la reprise?
(logement, revenus, rente, prestations de l'exploitation, etc.)
6. S'il existe du terrain à bâtir, comment et à qui va-t-on le transférer ?
7. Quelles sont les modalités du financement de la reprise
Quel est le revenu prévisionnel des reprenants ?
8. Quel est le futur de l'exploitation?

Nos prestations :

- Estimation de l'actif fermier et de la valeur de rendement
- Questions fiscales liées au transfert de votre patrimoine
- Propositions pour le règlement du logement des parties
- Accompagnement du projet du fils (élaboration d'un budget d'exploitation)

Adresses utiles

Objet	A qui s'adresser?
Accompagnement de votre projet de transfert de patrimoine: <ul style="list-style-type: none"> • Estimation de l'inventaire et/ou de la valeur de rendement agricole • Budget d'exploitation • Conseil juridique • Comptabilité agricole 	Institut agricole de l'Etat de Fribourg Centre de conseils agricoles (CCA) Route de Grangeneuve 31 1725 Posieux 026 305 58 00 www.grangeneuve.ch www.vulg-fr.ch www.agrofid.ch
Estimation des valeurs de l'actif-domaine: <ul style="list-style-type: none"> • Valeur de rendement • Charge maximale Conseil fiscal	Chambre fribourgeoise d'agriculture Expertises & Taxations Route de Chantemerle 41 1763 Granges-Paccot 026 467 30 00 http://www.agri-fribourg.ch
Obtention d'un CFC agricole - attestation	Centre de formation des métiers de la terre et de la nature (CFTN) Rte de Grangeneuve 31 1725 Posieux 026 305 55 50
Demande de l'aide initiale Paiements directs et reconnaissance de l'exploitation (mutation)	Service de l'agriculture (SAGri) Case postale 1762 Givisiez 026 305 23 00 www.fr.ch/sagri
Financement bancaire de la reprise	Banques actuelles et concurrentes
Contrat de transfert de propriété	Notaire
Annonce du changement d'exploitant	Société de laiterie, Fédérations de producteurs, Fédérations d'élevage, Bailleurs, Etc.
Rente des parents (AVS, prestations complémentaires) Changement de statut AVS	Caisse de compensation Imp. de la Colline 1 1762 Givisiez 026 305 52 52 http://www.caisseavsfr.ch/
Assurances, y compris perte de gain et prévoyance	Assurances actuelles et concurrentes

Check-list pour ne rien oublier

Quoi ?	Où ?	A faire	OK
Premier contact avec Grangeneuve (CCA)			
Situation actuelle, projet de remise, date souhaitée de la reprise Mise à disposition des documents nécessaires (comptabilité, anciennes estimations) Définition du mandat du CCA	CCA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tout au long du processus de réflexion			
Forme de la reprise (association, affermage, propriété)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estimation de la valeur de rendement et listage des derniers grands investissements	UPF / CCA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estimation d'inventaire	CCA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Investissements du repreneur		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prix de vente, budget d'exploitation, supportabilité		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Situation financière des parents après la remise		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Extrait compte personnel AVS	Caisse de compensation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Répartition du travail / rémunération des parents		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Renseigner sur l'imposition, amortissements cumulés	Fiduciaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Financement de la reprise, notamment :	SAgri (Service d'agriculture)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- demande de l'aide initiale au Service de l'Agriculture		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- arriérés de salaire, investissement du repreneur		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Droit d'habitation / logement du repreneur		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avance d'hoirie, donation (frères et sœurs)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Informers les frères et sœurs	év. avec CCA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avertir les propriétaires (pour les terres affermées)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Préparer les contrats, 1ère rencontre chez le notaire (avant-projet) :	Notaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- avance d'hoirie, donation, pacte successoral,...		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Peu avant la remise-reprise			
Finaliser les valeurs du transfert		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elaborer les contrats définitifs (achat de l'inventaire, prêts, fermage)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Informers les administrations, les clients et fournisseurs		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Analyse du portefeuille d'assurances		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendez-vous avec le notaire pour stipuler le transfert	Notaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Edition janvier 2019