

# Combiner deux outils fiscaux pour alléger sa transmission

Si la transmission des exploitations reste un enjeu, la fiscalité et le formalisme sont allégés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

La loi de finances pour 2019 a assoupli les conditions d'application des deux principales exonérations de la transmission entrepreneuriale et foncière : le pacte Dutreil et les baux à long terme. Combinés, ces deux dispositifs allègent largement la fiscalité de la transmission des exploitations.

## PACTE DUTREIL

### Transmission entrepreneuriale

Le pacte Dutreil permet de bénéficier d'une exonération partielle de droits de donation et succession, lors de la transmission d'une entreprise agricole ou de parts sociales de société. Elle porte sur 75 % de la valeur des biens transmis. Pour en bénéficier, il faut qu'un engagement écrit de conservation des titres soit en cours, lors de la transmission. Il doit être conclu entre un ou plusieurs associés, représentant au moins 17 % du capital social et 34 % des droits de vote. Dans la pratique, cela signifie que la donation des parts peut avoir lieu juste après la conclusion de ce pacte.

### En deux phases

La première période du pacte, dite « engagement collectif », a une durée minimale de deux ans, durant laquelle les associés ne peuvent pas transmettre leurs parts, sinon entre eux. Ce pacte peut être directement mentionné dans les statuts à la création de la société ou par acte séparé. En outre, un des signataires doit, pendant la période définie, exercer son activité professionnelle à titre principal dans l'entreprise agricole, objet de l'engagement, puis pendant trois ans après la transmission. Durant la deuxième phase, dite « engagement individuel », le bénéficiaire de

la donation ou de la succession s'engage lui-même à conserver les parts reçues au moins quatre ans. De plus, un des associés membre de l'engagement collectif ou un des donataires doit assurer la direction de la société, à titre professionnel, pendant au moins trois ans après la transmission des parts sociales.

### Décès d'un associé

Si un associé impliqué dans l'engagement collectif initial décède avant la fin des deux ans, l'exonération s'applique tout de même, à condition que le ou les bénéficiaires des parts assument la fin de l'engagement initial, puis celui de quatre ans. Autrement dit, ils ne doivent pas vendre, ni donner les parts à un tiers ou à un autre associé.

### Formalisme allégé

Jusqu'en 2018, la société ainsi que le bénéficiaire du pacte devaient fournir, chaque année, une attestation à l'administration fiscale pendant toute la durée du dispositif. Désormais, elle doit être fournie au jour de la transmission, au terme de l'engagement individuel ou à la suite d'une éventuelle demande de l'administration.

## BAUX À LONG TERME

### Transmission foncière

Le foncier, patrimoine familial est rarement la propriété de la société d'exploitation. Il lui est le plus souvent loué ou mis à disposition. L'avantage du bail notarié à long terme (dix-huit ans, vingt-cinq ans ou de carrière) est que lors de la donation ou du décès du propriétaire, la valeur des biens transmis, en pleine propriété ou en nue-propriété, est décotée de 75 % dans la limite 300 000 euros, et de 50 % au-delà. Le bail peut porter sur les terres, bois ainsi que les bâtiments, voire le logement de l'exploitant à proximité de la ferme.

### Conserver le foncier

Comme pour le pacte Dutreil, il faut que le bénéficiaire de la donation ou de la succession conserve le foncier pendant

## EXPERT

« Il faut éviter de laisser un associé transmettre ses parts à n'importe qui »

« Lors du départ d'un associé, volontaire ou forcé comme en cas de décès, ceux qui restent doivent avoir leur mot à dire sur les nouveaux entrants. Pour être réussie, la transmission doit être consentie par les autres associés, afin que tous partagent les mêmes objectifs. Il est donc plus prudent d'inscrire dans les statuts, une clause d'agrément des nouveaux associés, en cas de vente (c'est souvent prévu), comme en cas de donation et transmission par décès, ce qui est malheureusement moins souvent envisagé. Par ailleurs, si le gérant unique d'une société agricole vient à décéder ou se retrouve incapable d'assumer ses fonctions, personne n'a la capacité juridique pour engager la société. Les créanciers et salariés éventuels peuvent, par exemple, ne plus être payés. Un mandat de protection future ou à effet posthume permet d'assurer la continuité de la société en cas de défaillance de l'unique gérant. »

MAÎTRE CHRISTOPHE GOURGUES,  
NOTAIRE  
À SAINT-PIERRE-DU-MONT,  
DANS LES LANDES,  
PRÉSIDENT  
DU RÉSEAU RURANOT



au moins cinq ans et que le bail soit en cours depuis au moins deux ans au jour de la donation. Si le bailleur décède avant cette période, le dispositif peut quand même être mis en œuvre. La décote s'applique, que le foncier soit détenu par une personne physique ou par un groupement foncier agricole (GFA) non exploitant.

GAIA CAMPAGNOL

Réalisée avec maître Christophe Gourgues, notaire, président du réseau Ruranot

## Simulation

Conclure un bail à long terme et un pacte Dutreil réduit les frais de donation

### 1 La situation



- Antoine, 63 ans, célibataire, sans enfant, prépare sa retraite afin de céder sa place à sa nièce Amandine, qui est déjà associée avec lui en EARL.
- Il souhaite transmettre ses bâtiments d'exploitation (200 000 €), son foncier (400 000 €) et ses parts de l'EARL (75 000 €). Les droits de donation (1) applicables entre un oncle et sa nièce sont de 55 % de l'assiette des biens transmis, après un abattement de 7 967 €.

### 2 Antoine n'anticipe pas la transmission de son patrimoine

Valeur des biens à transmettre : 200 000 € + 400 000 € + 75 000 € = **675 000 €**

Les droits de donation applicables sont élevés : (675 000 € - 7 967 € d'abattement) x 55 % = **366 868 €**

### 3 Antoine anticipe en combinant un bail à long terme et un pacte Dutreil

Avec Amandine, il envisage deux possibilités

	Bail à long terme + un pacte Dutreil Foncier en pleine propriété	Bail à long terme + pacte Dutreil Foncier en nue-propriété
Biens agricoles transmis (Bâtiments 200 000 € + terres 400 000 €)	600 000 €	Antoine a 63 ans, la nue-propriété de ses biens vaut 60 % de leur valeur 600 000 € x 60 % = 360 000 €
Abattements baux à long terme	300 000 € x 25 % + 300 000 € x 50 % = 225 000 €	300 000 € x 25 % + 60 000 € x 50 % = 105 000 €
Parts d'EARL	75 000 €	75 000 €
Abattements Dutreil	75 000 x 25 % = 18 750 €	75 000 x 25 % = 18 750 €
<b>TOTAL À TRANSMETTRE</b>	<b>243 750 €</b>	<b>123 750 €</b>
Abattement entre oncle et nièce	- 7 967 €	- 7 967 €
<b>DROITS DE DONATION DUS</b>	<b>129 681 €</b> (243 750 € - 7 967 €) x 55 %	<b>63 681 €</b> (123 750 € - 7 967 €) x 55 %

À noter :  
le bail doit être conclu au moins 2 ans avant la transmission

### 4 CONCLUSION : Antoine et Amandine choisissent une transmission anticipée en nue-propriété.

Amandine est prête à emprunter pour payer les droits de donation et à verser un fermage à Antoine, puisqu'en devenant nue-propriétaire des terres, elle lui devra un loyer jusqu'à son décès. Antoine complètera ainsi sa retraite avec les fermages.

(1) Les parties se mettent d'accord pour définir qui du donateur ou du bénéficiaire paie les droits de donation.