

ACQUISITION DU CAPITAL D'EXPLOITATION ET DU FONCIER

Pour constituer son exploitation, le jeune a généralement le choix entre trois solutions juridiques la location, l'achat ou la donation-succession.

- PARTICULARITES AGRICOLES

Le salaire différé :

C'est un droit de créance accordé aux aides familiaux pour chacune des années pour lesquelles ils ont participé au travail sur l'exploitation sans recevoir de salaire en contrepartie.

Bénéficiaires :

Descendants en ligne directe et le conjoint du descendant. (si ce dernier bénéficie du salaire différé)

Conditions :

Etre âgé de plus de 18 ans.
Avoir participé effectivement aux travaux.

Calcul :

Pour les années de travail depuis l'âge de 18 ans, dans la limite de 10 ans, le jeune a droit aux 2/3 de la somme correspondant à 2 080 fois le SMIC horaire calculé au jour du paiement, soit :

$$\text{SMIC horaire} \times 2\,080 \times \text{années} \times 2/3$$

Paiement :

Soit du vivant de l'exploitant.
Ou, à défaut d'un tel règlement, le salaire différé n'est exigible qu'au décès de l'exploitant.
Le paiement peut être fait en espèces ou en nature sur les biens de la succession (dation en paiement).

Régime fiscal :

Exempt de l'impôt sur le revenu et de la taxe sur les salaires.
Aucun droit d'enregistrement à régler.
Est une charge déductible pour l'exploitant qui le verse sur le nombre d'années d'aide familial à compter de la date de passage au réel. (si le salaire différé est réglé définitivement)

L'attribution préférentielle :

Lors du décès d'un parent, elle permet de maintenir l'unité économique de l'exploitation. C'est la possibilité donnée par la loi à l'un ou plusieurs des cohéritiers d'obtenir un bien ou la jouissance du bien compris dans l'indivision.

Bénéficiaires :

Le conjoint survivant et tout héritier copropriétaire qui a travaillé ou travaille sur l'exploitation.
Le cohéritier non exploitant peut en bénéficier s'il s'engage à louer à long terme à l'héritier exploitant.

Celui qui demande l'attribution préférentielle peut être amené à verser des soultes si le bien reçu est supérieur à sa part d'héritage.

- **MAITRISE DU FONCIER**

Par location :

Cession de bail en cours au profit d'un descendant :

Au profit d'un descendant ou conjoint du cédant. Elle nécessite l'accord du propriétaire ou, à défaut du tribunal paritaire. Le bail se poursuit pour le temps qui reste à courir.

Bail au profit d'un tiers :

Résiliation du bail en cours et conclusion d'un nouveau bail au preneur :

Elle nécessite l'accord du bailleur qui peut refuser.

Dans le cadre d'une reprise à un tiers, le jeune devra rencontrer le cédant et les propriétaires qui lui louent l'exploitation afin de parvenir à un accord et à la rédaction d'un bail écrit (9ans ou bail à long terme) garantissant l'exploitation du bien affermé et le statut du fermage au jeune.

La conclusion du bail à long terme permet, lors des transmissions des biens loués, de réduire fortement les droits de succession.

Demande de renouvellement de bail au profit du preneur : par décès ou donation

Il s'effectue au profit du titulaire du bail, du conjoint ou d'un descendant. Le propriétaire ne peut le refuser, sauf motifs précis notifiés dans le Code Rural.

Ex. : reprise des terres pour les exploiter par lui-même ou par l'un de ses descendants.

Bail cessible

Il est possible de conclure un bail cessible hors cadre familial. Il s'agit d'un bail à long terme de 18 ans dans lequel figure une clause autorisant le locataire à céder son bail à un tiers

Association de copreneurs :

Avec l'accord du propriétaire, le fermier peut associer un descendant ou son conjoint au bail (copreneur), bénéficiant ainsi des mêmes droits que le signataire. Elle consiste en une passation progressive qui ne met pas fin au bail lors du départ du cédant mais le propriétaire peut refuser le renouvellement s'il démontre que les garanties sont diminuées.

En devenant fermier d'un groupement foncier agricole (GFA):

Cette forme permet de maintenir l'unité du patrimoine foncier, familial ou non, entre plusieurs propriétaires liés par une formule juridique.

La propriété foncière est transformée en parts sociales qui peuvent se céder sans que l'unité de l'exploitation soit remise en cause.

Intérêts :

- Sécurité accrue pour le fermier qui bénéficie généralement d'un bail à long terme,
- Facilité pour le fermier de racheter progressivement tout ou partie des parts.

Il existe différents types de GFA :

- familial : règlement d'une succession,
- mutuel : petits apporteurs sur le plan local, cantonal ou départemental,
- investisseur : qui cherche des épargnants.

Par donation :

De leur vivant, les parents peuvent commencer à régler leur succession par :

Donation pure et simple

1) par préciput :

Les parents donnent à celui qui s'installe un bien supplémentaire à sa part normale de la succession sur la quotité disponible qui varie en fonction du nombre d'enfants.

Cette donation nécessite :

- un acte notarié,
- le paiement immédiat des droits de succession,
- l'évaluation précise du bien donné pour éviter les litiges.

2) en avancement d'hoirie :

Simple avance consentie à celui qui s'installe sur sa part de succession.

Ce mode de transfert du capital d'exploitation est immédiat mais nécessite :

- un acte notarié,
- le paiement immédiat des droits de succession,
- la réévaluation du bien au jour de la succession.

3) Donation partage :

- Permet de régler en totalité ou en partie la succession par le père et /ou la mère au profit de tous leurs enfants.
- Les biens donnés sont évalués définitivement.
- Il s'agit d'un pacte familial sécurisant.

Quelques règles fiscales :

- Les biens reçus par chaque enfant bénéficient d'une franchise de droits de succession de 150 000€ par parent.
Cet abattement peut se renouveler tous les 6 ans.
- Au-delà s'applique un barème progressif de droits de mutation
- Temporairement, il existe des réductions de ces mêmes droits, fonction du type de donation (pleine ou nue propriété) et de l'âge du donateur.

Par achat :

Le jeune qui s'installe n'a pas toujours la possibilité d'éviter l'achat du foncier. Il devra alors acquitter des droits sur les mutations à titre onéreux (voir tableau) et frais de notaire (3 à 5 %).

<i>Droits d'enregistrement</i>	<i>Droit départemental</i>	<i>Droit régional</i>	<i>Droit communal</i>	<i>Total</i>
Taux de droit commun	3,60 % + 0,09 % (*1)	-	1,20 %	4,89 % (*3)
Achat par un fermier (location d'au moins deux ans)	0,60 % + 0,015 % (*1)	-	-	0,615 % (*3)
Achat par un Jeune Agriculteur, bénéficiaire des aides, (sans le délai de 4 ans suivant l'octroi des aides)	0,60 % + 0,05 % (*1)	-	-	0,615 %
Achat par un investisseur + location par un bail à long terme à un Jeune Agriculteur : bénéficiaire des aides ; au plus	0,60 % + 0,015 % (*1)	-	-	0,615 %

tard au terme du délai d'un an à compter de la date de transfert de propriété				
---	--	--	--	--

(*1) Prélèvement de l'Etat de 2,50% pour frais d'assiette et de recouvrement.

(*2) TRDP : Territoires Ruraux de Développement Prioritaire.

(*3) en sus salaire du conservateur des hypothèques= 0,10%

- **ACQUISITION DU CAPITAL D'EXPLOITATION**

Pour acquérir le matériel, le cheptel et les stocks :

Le jeune retrouve les différentes possibilités énoncées pour le foncier. Il peut :

Bénéficiaire d'une donation-succession (même principe que pour le foncier) ;

Acheter le capital d'exploitation (cession mobilière) :

> les conditions de paiement seront déterminées entre les intéressées,

> elle peut se réaliser sous seing privé mais devra être enregistrée car en cas de passage au réel, les chiffres indiqués seront la base du bilan de départ.

Les moyens de financement :

Prêts Jeunes Agriculteurs

Dotations Jeunes Agriculteurs

Reconnaissance de dette ou prêt familial : Etablie sur un document annexé à la reprise, la reconnaissance de dette fixe les modalités de remboursement. Ce prêt peut ou non être assorti d'un taux d'intérêt.

Il est préférable d'établir une quittance ou justificatif de remboursement afin d'éviter tout litige lors d'une succession.

Salaire différé : Le jeune reçoit des biens en compensation du salaire différé, ce qui libère le cédant de sa dette sans léser les autres enfants.