



# Les aspects juridiques de la Transmission d'exploitation

---

Anne-Sophie Janssens  
Conseillère juridique FJA  
[annesophie.janssens@fja.be](mailto:annesophie.janssens@fja.be)

# Comment transmettre son exploitation ?

---

- Exploitation en personne physique = patrimoine
- Préparation scrupuleuse
- Temps et réflexion
- Objectifs :
  - Paix familiale
  - Conséquences fiscales néfastes
- Pas de solution type

# Réflexion - Anticipation

---

- Situation familiale
- Composition du patrimoine
- A qui transmettre?
- Transfert du vivant ou au décès?
- Conserver un pouvoir de gestion?
- Conserver un revenu?
- Avantager un enfant?
- Division? Indivision?

- Éléments corporels et incorporels
- Cheptel vif, matériel agricole (cheptel mort), récoltes croissantes, semences, engrais, fumures, arrières-engrais, stocks, pailles, foins, préfané, parts Sopabe, primes vaches de type viandeux, chapeau, paiement anticipé du salaire différé, parts de CUMA, jouissance des facteurs fonciers et droits de production, les permis d'environnement ,...

## Diagnostic de la situation individuelle du cédant

- **Faire-valoir indirect** : analyse des baux à ferme dont l'exploitant est titulaire
- **Faire-valoir direct** : envisager la transmission des biens immeubles qui composent l'exploitation

# FVI : transmission du Bail à ferme

- Principe: Cession et Sous-location interdites
  - Exceptions :
    - 1) Autorisation du bailleur
    - 2) Cession/sous-location totale au(x) descendant(s)
- Si Cession totale aux descendants :
- Article 34 : cession simple
  - Article 35 : cession privilégiée

# FVD : Instruments juridiques

(programmation successorale)

---

- Contrat de mariage (régime : institution contractuelle irrévocable en usufruit, apport,...)
- Testament
- Achat usufruit/nue-propriété
- Achat au nom des enfants
- Sociétés patrimoniales
- Donations

## FVD : Transmission (donation/succession) d'entreprise au taux réduit

---

- Décret du 15 mai 2005
- Objectif : assurer continuité de l'entreprise et maintien de l'emploi
- Taux : 0 %



# Transmission d'entreprise : personne physique

---

- Acte notarié
- Donation d'un droit réel, en partie ou en totalité
- Universalité de biens ou une branche d'activité
- Entreprise occupant de l'emploi salarié et/ou indépendant
- Donations à l'exploitant de terres agricoles affermées

# Transmission d'entreprise : personne morale

---

- Acte notarié
- Donation d'un droit réel, en partie ou en totalité
- Titres (actions, parts,..) à concurrence d'une quantité minimum
- D'une société ayant son siège social de direction en UE
- Société occupant de l'emploi salarié et/ou indépendant (dirigeant d'entreprise)

# Clauses particulières

---

- Garanties pour le donateur :
  - Réserve d'usufruit
  - Charge (verser une rente ou capital)
  - Interdiction de vendre ou d'hypothéquer
  - Droit de retour conventionnel
  - ...

# FVD : Constitution d'un Bail à ferme

---

- Bail de 9 ans
- Bail de 18-25 ans
- Bail de 27 ans
- Bail de carrière
- Bail de courte durée
- Bail de fin de carrière

# Avantages pour le bailleur

---

- Fermage non taxable
- Si bail de minimum 18 ans :
  - exonération du RC
  - Majoration de fermage possible

# Avantages pour le bailleur

- Réforme fiscale : réduction des droits de donation/succession
- Renforcer l'attractivité du bail de longue durée

Droits de succession/donation	Preneur < 35 ans	Preneur > 35 ans
<b>B27</b>		
0-4 ha	- 55%	- 45%
> 4 ha	- 30 %	- 20%
<b>BC</b>		
0-4 ha	- 75 %	- 65 %
> 4 ha	- 50%	- 40 %

MERCI POUR VOTRE  
ATTENTION