



Les aspects juridiques de la Transmission d'exploitation

Anne-Sophie Janssens
Conseillère juridique FJA
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

- 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?

Composition de l'exploitation

- 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 ,...

Facteur foncier

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
B27		
0-4 ha	- 55%	- 45%
> 4 ha	- 30 %	- 20%
BC		
0-4 ha	- 75 %	- 65 %
> 4 ha	- 50%	- 40 %

MERCI POUR VOTRE
ATTENTION