

Fiscalité et donation

J'ai 61 ans. Je possède une exploitation agricole céréalière d'une centaine d'hectares.

J'ai un fils unique âgé de 26 ans qui est ingénieur en agriculture. J'envisage de lui céder l'exploitation. On m'a conseillé de lui octroyer un bail à long terme pour atténuer considérablement l'impact fiscal de la transmission. Dois-je suivre ce conseil ?

L'art. 793 du code général des impôts exonère de droits de mutation à titre gratuit les biens donnés à bail dans les conditions prévues aux articles L416-1 à L416-6 du code rural et de la pêche maritime (baux à long terme), à concurrence de $\frac{3}{4}$ de leur valeur, sous réserve des dispositions de l'art. 793 bis.

Cet article indique que la donation ne peut intervenir que 2 ans après la souscription du bail à long terme, et à la condition que le bénéficiaire s'engage à conserver les terres pendant un délai de 5 ans.

Il vient réduire cet avantage en ne pratiquant l'abattement de 75 % que jusqu'à 101 897 €, et pour le surplus à 50 %.

En conséquence, le conseil qui vous a été donné est fort judicieux, mais un autre pourrait l'être encore plus : il s'agit d'une option pour l'application du pacte DUTREIL, né de l'entrée en vigueur de la loi n° 2003/721 du 1^{er} Aout 2003.

Le « Pacte Dutreil » est une mesure fiscale codifiée à l'article 787 B du Code général des impôts, ouvrant droit à une exonération de 75 % des droits de mutation lors de la transmission à titre gratuit d'une société.

Sont uniquement concernées les entreprises exploitées sous la forme sociétaire (*y compris les sociétés unipersonnelles comme l'EURL, l'EARL, le GFA exploitant, SASU...*).

Ne sont visées que les sociétés ayant une activité commerciale, artisanale, agricole ou libérale, **peu important leur forme sociétaire ou leur régime d'imposition.**

En conséquence, pour y prétendre, vous devrez constituer une société ayant pour objet l'exploitation de fonds ruraux, titulaire de la totalité du capital d'exploitation susceptible d'être transmis, en ce compris les terres agricoles.

Vous pouvez aussi dans le cadre de cette universalité, transmettre le passif afférent.

Pour prétendre au bénéfice de cette exonération, vous devez satisfaire à trois conditions :

- conclure un engagement collectif de conservation des titres sociaux (actions ou parts sociales)
- exercer une fonction de direction,
- faire souscrire par le bénéficiaire un engagement individuel de conservation des titres pendant 5 ans.

L'immense avantage du pacte DUTREIL est l'absence de plafonnement.

Si vous vous bornez à faire un bail à long terme, vous pourrez, au terme d'un délai de 2 ans, procéder à une donation.

Si la valeur de l'ensemble du capital d'exploitation transmis est égale à 1 200 000 €, la transmission pourra bénéficier d'un abattement égal à 101 897 € X 75 % = 76.423 € jusqu'à 101 897 €, et pour le surplus de 50 % soit 1098 103 € / 2 = 549.051 €.

L'abattement spécial serait donc de 549 051 € + 76 423 € = 625 483 €.

L'assiette taxable serait donc de 1 200 000 € - 625 483 € = 574 517 €, avant application de l'abattement de droit commun.

Dans le cadre du DUTREIL, l'abattement serait de 1 200 000 € x 75 % 900 000 €.

L'assiette taxable serait de 300 000 € avant l'application des abattements de droit commun.

Ainsi le gain serait de 274 517 € X 20 % (taux d'imposition) = 54 903 € de droits de mutation à titre gratuit.

Si la préparation et les différentes formalités nécessaires pour envisager le pacte DUTREIL peuvent représenter un investissement, il peut être excellent.

Alain NONNON
Avocat au barreau du Gers