

## La retraite, ça se prépare !

**Question :** Je suis propriétaire d'une exploitation agricole céréalière et j'exploite 110 ha en propriété et 50 ha en fermage. Mon chiffre d'affaires annuel est de 265.000 €.

**J'envisage de cesser mon activité dans deux ans, car j'aurai atteint l'âge de la retraite. Je suis imposable dans la catégorie des bénéficiaires agricoles sous un régime réel.**

**Dois-je préparer ma cessation d'activité, car j'envisage de vendre la totalité de mon exploitation, mon fils unique, médecin, ne souhaitant pas poursuivre l'activité agricole ?**

**Réponse :** La cessation d'activité doit être minutieusement préparée et anticipée.

En effet, un exploitant agricole imposable sous un régime réel d'imposition qui cesse son activité, lorsque son chiffre d'affaires dépasse 250 000 €, est soumis au régime fiscal des plus-values.

L'imposition des plus-values est applicable à toutes les cessions de biens meubles, corporels ou incorporels, ou d'immeubles.

Si le foncier est inscrit au bilan de l'exploitation, sa cession sera soumise au régime des plus-values professionnelles.

S'il n'est pas inscrit au bilan, la cession sera alors passible des plus-values privées avec un régime d'abattement. Le taux de taxation peut atteindre jusqu'à 34,5 % de la plus-value taxable.

Le régime applicable sur les biens amortissables est celui des plus-values à court terme, et sur les biens non amortissables (cession de DPB par ex), celui des plus-values à long terme.

Les plus-values à court terme su-

bissent le taux marginal de l'impôt sur le revenu, qui peut être plus élevé l'année de cessation d'activité, le taux marginal maximal étant de 45 % majoré de la CSG et CRDS.

S'il existe des biens que vous souhaitez conserver votre patrimoine privé, il conviendra de régulariser la TVA en restituant une partie de la Taxe antérieurement déduite.

Ce régime de régularisation peut être applicable à la TVA sur les livraisons à soi-même, notamment de bâtiments qui ont donné lieu à déduction lors de leur construction.

La régularisation s'opère par vingtièmes.

Les cessions de biens meubles corporels d'occasion sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée au taux normal (20 %).

Si votre acquéreur a l'intention de reprendre votre bail il conviendra sauf bail cessible de lui présenter votre bailleur qui lui octroiera, s'il le veut bien, un nouveau bail.

En effet, contrairement au bail commercial, le bail rural n'est pas, sauf exception, cessible.

Sur le plan des cotisations sociales, il conviendra d'examiner attentivement la date prévue pour la cessation d'activité, car elle conditionnera l'exigibilité des cotisations pour l'année en cours.

La cessation d'activité, notamment en cas de vente, est l'occasion d'une très importante charge fiscale et quelquefois sociale.

Une bonne anticipation s'entend de l'analyse de la situation au moins trois ans avant la cessation.

Cette anticipation permettra la réalisation d'importantes économies d'impôts et de cotisations sociales.

La retraite se prépare aussi sur le plan fiscal et social.

**Alain NONNON, avocat,  
SCP NONNON FAIVRE**