

22. JE CESSE MON ACTIVITÉ ET TRANSMET MON EXPLOITATION

La cessation d'activité, qu'elle soit volontaire ou forcée, entraîne diverses formalités, qui dépendent notamment du fait de savoir si l'opérateur détient encore du stock ou non.

● DÉCLARATION DE RADIATION/CESSATION

Tout opérateur qui n'est plus actif, car il cesse tout ou partie de ses activités(s) et/ou appellation(s), doit remplir une déclaration de radiation auprès de l'ODG.

La déclaration de radiation ne doit être faite qu'à partir du moment où il ne détient plus aucun stock à commercialiser. Cette déclaration permet d'être informé et de faire connaître les exploitations à reprendre, ce qui facilite leur reprise par de nouveaux exploitants.

La Chambre d'agriculture ou un professionnel du droit (avocat, notaire) vous accompagnent dans la réalisation des formalités liées à la cessation d'activité :

- déclaration d'intention de cessation d'activité agricole (DICAA) : formulaire Cerfa n°14453*02 envoyé par la MSA à retourner au moins 3 ans avant la date de départ prévu à la retraite (à retourner à la Chambre d'agriculture qui transmet à la DDTM) ;

- transfert des droits et contrats en cours ;
- Centre de formalité des entreprises (CFE) ...

Précisions

- l'autorisation de plantation est incessible

- le VCI est incessible (sauf en cas de fusion de sociétés sans modification du n° SIREN)

● LE STATUT DE DÉTENTEUR DE STOCK

Étant donné que la personne qui cesse son activité ne produit plus de raisin, elle ne réalise pas de Déclaration de Récolte (DR).

(Voir Fiche 14 « JE PRODUIS DU VIN - LA DÉCLARATION DE RECOLTE »)

En revanche, il est possible qu'elle commercialise encore d'anciennes productions : dans ce cas-là, elle doit prendre ou conserver le statut d'entrepositaire agréé (ou détenteur de stock).

Ainsi, elle doit donc continuer à réaliser la DRM et la déclaration de stock.

Idem, si ce détenteur de stock possède encore du vrac, il doit réaliser la déclaration de conditionnement.

(voir Fiche 2 « JE M'INSTALLE - L'IDENTIFICATION AUPRÈS DES DOUANES - L'OBTENTION DU STATUT D'ENTREPOSITAIRE AGRÉÉ »)

(voir fiche 16 « JE DÉTIENS DU VIN - DRM ET DÉCLARATION DE STOCK »)

● JE TRANSMETS MON EXPLOITATION

L'anticipation est essentielle, existent plusieurs outils juridiques permettant une optimisation fiscale de la transmission à titre gratuit (donation, legs, succession). Cela permet de diminuer le montant des impôts tels que les plus-values et droits d'enregistrement.

Pour cela, l'accompagnement par un professionnel du droit (avocat et/ou notaire) s'avère conseillé voire nécessaire.

Lien : site Chambre d'agriculture
[Cliquez ici](#)

FOCUS : LE DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER

Lors de la vente d'un immeuble agricole, il faut le notifier à la SAFER.

Le droit de préemption de la SAFER lui offre la possibilité de se porter acquéreur en priorité dans certaines opérations de cession/vente de biens ruraux, c'est donc un outil redoutable (articles L143-1 et suivants du Code Rural).

Le droit de préemption de la SAFER prime sur celui du preneur (lorsque le bailleur vend, il doit proposer en priorité au preneur/fermier en place), sauf si le preneur exploite depuis plus de 3 ans en vertu d'un bail rural (article L143-6 alinéa 2 du Code Rural).

Entrent dans le champ du droit de préemption de la SAFER les mutations à titre onéreux (ventes, adjudications, apports en société...) des exploitations agricoles et biens à usage/vocation agricole (biens ruraux : biens immobiliers, terrains nus, parts/actions de sociétés agricoles) ; mais aussi certaines donations entre vifs à titre gratuit (sauf aux proches).

Sont notamment exclus du droit de préemption de la SAFER l'échange d'immeubles ruraux, la vente en viager sous conditions, la mutation aux proches du vendeur ou salariés agricoles, cession en cas de redressement judiciaire, les droits démembrés (nue-propriété/ usufruit), les apports à un GFA familial... (article L143-4 du Code Rural).

Si la SAFER ne veut préempter qu'une partie du bien cédé, le vendeur peut s'y opposer

s'il vend la totalité (ex. propriété 80ha avec bois vignes et vieille maison pourrie qui ne l'intéresse pas, SAFER peut décider d'acheter que terres et vignes ; alors qu'on avait un acheteur qui voulait acheter l'ensemble ; on passe outre le droit de préemption de la SAFER et le bien est libre).

En pratique, lorsque le vendeur vend sa propriété et que l'acquéreur veut acquérir, le notaire notifie à la SAFER la vente dans les 2 mois de la cession (la notification contient de nombreuses informations). Une fois la vente notifiée, la SAFER dispose d'un délai de 2 mois pour se prononcer si elle veut acquérir ou non. La notification vaut offre de vente, il est donc obligatoire de faire une offre de vente à la SAFER via le notaire avant de pouvoir vendre « librement ».

!! DEFINITION : L'EXPRESSION « DROITS DE MUTATION »

(ou droits d'enregistrement au fichier immobilier et taxe de publicité foncière) (article 635 du CGI) :

Les droits de mutation sont une somme d'argent perçue par le notaire pour le compte de l'Etat et/ou des collectivités territoriales lors de l'enregistrement de changement de propriétaire.

Ils correspondent à un impôt dû lors de la transmission de propriété ou d'usufruit ou de jouissance d'un bien immeuble (bâtiments d'exploitation) ou d'un fonds agricole (composé des stocks, du bail cessible, des marques commerciales ... (article L311-3 du Code Rural) ou de la transformation d'une société (et certaines augmentations de capital).

Existents deux sortes de droits de mutation :

- à titre onéreux : lors d'une vente ou d'un apport en société ;
- à titre gratuit : lors d'une succession ou d'une donation (communément appelés droits de succession).

● LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ (articles 578 à 624 du Code Civil)

Cela signifie que plusieurs personnes détiennent des droits de nature différente sur le bien. L'usufruitier dispose de l'usus (la jouissance de la chose, ex. l'occuper) et du fructus (récolter les fruits, ex. loyers), tandis que le nu-propiétaire dispose de l'abusus (disposer du bien, ex. vendre).

Le démembrement de propriété consiste

donc à transmettre les biens en nue-propriété en conservant l'usufruit. L'intérêt est que cela permet de réduire l'assiette taxable.

Il intervient le plus souvent à l'occasion d'une donation ou succession. Il permet de réduire les droits de succession: au décès du propriétaire (devenu usufruitier), la réunion de la pleine propriété

entre les mains du nu-propiétaire ne donne pas lieu à imposition.

La répartition entre usufruit et nue-propriété est alors prévue par un barème fiscal établi en fonction de l'âge de l'usufruitier.

VALEUR DE L'USUFRUIT EN FONCTION DE L'ÂGE DE L'USUFRUITIER

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit (%)
Moins de 21 révolus	90 %
Moins de 31 révolus	80 %
Moins de 41 révolus	70 %
Moins de 51 révolus	60 %
Moins de 61 révolus	50 %
Moins de 71 révolus	40 %
Moins de 81 révolus	30 %
Moins de 91 révolus	20 %
Plus de 91 révolus	10 %

● LE BAIL À LONG TERME ET LE GFA (ou GFV) (art.793 I. 4° et 793 bis du CGI)

Les parts de GFA et les biens ruraux qu'il loue par bail à long terme bénéficient, pour chaque donation ou succession, d'une exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit :

- Jusqu'à 300 000 €/donataire : exonération pour les 3/4 de la valeur.

- Au-delà de 300 000 €/donataire : exonération pour la moitié de la valeur.

Conditions :

- les statuts doivent lui interdire l'exploitation en faire-valoir direct ;

- obligation de donner les immeubles à destination agricole à bail rural à long terme (L416-1 à -9 sauf -7 CR) ou bail cessible (L418-1 à -5 CR) ;

- les parts doivent avoir été détenues depuis 2 ans au moins par le donateur ou le défunt ;

- engagement de conservation pendant 5 ans par le donataire/héritier/légataire ;

- le bail doit avoir été consenti depuis plus de 2 ans au donataire/son conjoint/descendants.

Déchéance de l'exonération partielle :

Si le bénéficiaire vend ou donne les biens ruraux ou les parts GFA dans les 5 ans de la transmission → il devra acquitter le complément de droits dont il a été dispensé, majoré d'un intérêt de retard 0,2 %/mois (art.1727 III CGI).

Cette exonération ne fonctionne pas

pour les parts détenues par une société civile (section 3 chapitre IV titre 1 livre II CMF) ou entreprise d'assurance ou de capitalisation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 322-18 CRPM, le remboursement des avantages fiscaux prévus aux articles L. 322-1 à L. 322-23 du même code n'est pas dû lorsque la condition de parenté prévue à l'article L. 322-11 du code précité cesse d'être respectée à la suite de transmissions à titre gratuit.

● LE PACTE DUTREIL (article 787 B du CGI)

Mécanisme grâce auquel la transmission de parts ou actions de sociétés d'exploitation ayant une activité agricole est exonérée de droits de mutation à titre gratuit à hauteur des 3/4 de la valeur. Cette exonération s'applique aux transmissions par décès ainsi qu'aux donations (en pleine propriété ou droits démembrés).

Conditions:

- engagement collectif de conservation pendant au moins 2 ans sur au moins 34 % des parts/ actions ;

- engagement individuel du légataire/donataire de conservation pendant 4 ans à l'expiration du délai de l'engagement collectif ;

- l'un d'eux doit exercer son activité professionnelle pendant 3 ans ou fonction de direction.

Les donations consenties avec réserve d'usufruit ne sont exonérées que si les droits de vote de l'usufruitier sont statutairement limités aux décisions concernant l'affectation des bénéfices.

L'engagement collectif de conservation est réputé acquis lorsque, depuis deux ans au moins au jour de la transmission :

- le défunt (ou donateur), seul ou avec son conjoint (ou partenaire de Pacs), détient le quota requis de 34 % ;

- le défunt (ou donateur) ou son conjoint (ou partenaire de Pacs) exerce dans la société son activité professionnelle principale ou, si la société est soumise à l'IS, l'une des fonctions de direction requise.