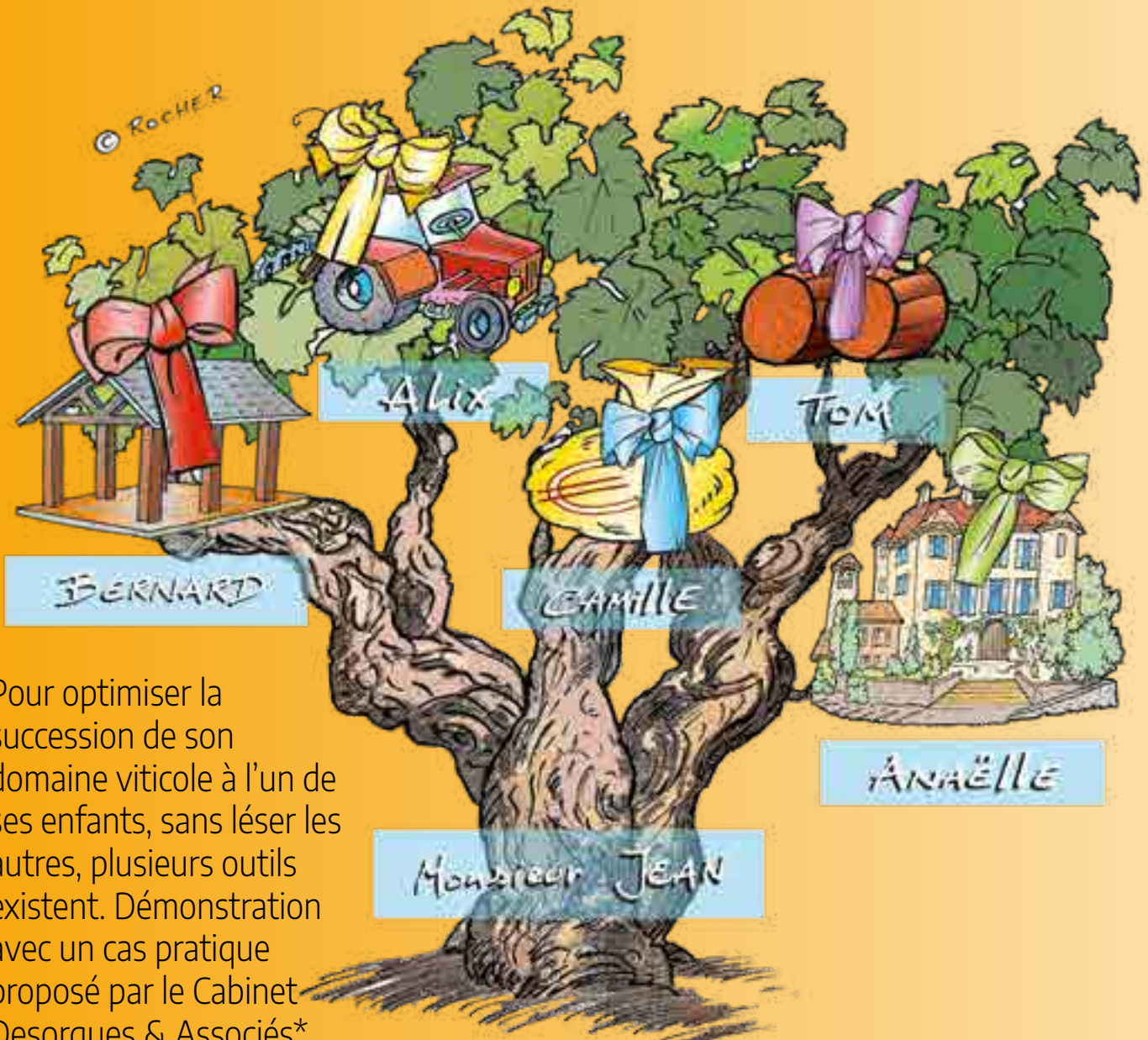


# Domaine viticole & enfants : réussir la transmission



Pour optimiser la succession de son domaine viticole à l'un de ses enfants, sans léser les autres, plusieurs outils existent. Démonstration avec un cas pratique proposé par le Cabinet Desorgues & Associés\*.

**T**ransmettre son patrimoine lorsqu'on a plusieurs enfants n'est pas évident ; il n'est pas rare que chacun n'aspire pas au même mode de vie ou carrière professionnelle. Or, lorsqu'au patrimoine privé s'ajoute le professionnel, la difficulté réside dans le partage équitable des biens en fonction des envies et aspirations de chacun, tout en ne négligeant personne.

Une situation rencontrée par M. et M<sup>me</sup> Bouquet qui souhaitent transmettre leur exploitation à l'un de leurs enfants sans pour autant léser les deux autres. Explications.

Monsieur et Madame Bouquet ont une soixantaine d'années et ils souhaitent aujourd'hui préparer la transmission de leur exploitation viticole à leur fille aînée, Romane. Leurs deux autres enfants, Jean et Lise, ne souhaitent pas faire partie de l'exploitation, mais les parents ne souhaitent pas qu'ils soient lésés.

Monsieur Bouquet possède en propre des terres viticoles. Ces dernières sont exploitées via une Exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL). Elle a une valeur de 500 000 €.

Plusieurs outils juridiques, financiers et fiscaux sont à leur disposition, boîte à outils cependant très mal maîtrisée jusqu'à présent :

- Le Pacte Dutreil ;
- La donation-partage ;
- La donation entre époux ;
- La rédaction d'un testament ;
- Le Groupement foncier agricole (GFA) ;
- L'abattement de 100 000 € par couple parent/enfant, renouvelé tous les quinze ans ;
- Et biens d'autres outils...





Cette liste d'outils patrimoniaux fait partie des préconisations que le Cabinet Desorgues & Associés, en collaboration avec PLMC Avocats, a mis en place sur ce dossier afin de répondre aux objectifs de ses clients.

### Le Pacte Dutreil

C'est un outil idéal pour la transmission d'une entreprise familiale. Si Romane fait déjà partie de l'EARL, elle pourra conclure avec ses parents un engagement collectif de conservation des titres, pour une durée minimale de deux ans. Ils vont alors s'engager à conserver au moins 34 % des droits de vote et 17 % des droits financiers de l'EARL. Au bout de ces deux ans, les parents pourront donner l'ensemble des titres à Romane, qui s'engagera à conserver lesdits titres pendant quatre ans.

Avec le respect de certaines conditions légales, cela permet une transmission en douceur, mais également l'application d'un régime de faveur : seul le quart de la valeur des titres sera pris en compte par l'administration fiscale pour déterminer les droits de donation.

#### Application :

La société vaut 500 000 €, l'assiette des droits sera de 125 000 €. Ensuite, l'impôt sera déterminé de cette manière (hypothèse que la société est détenue par un parent) :

Tranches imposables	Taux	Montant impôt
< 8 072 €	5 %	403,60 €
Entre 8 072 € et 12 109 €	10 %	403,70 €
Entre 12 109 € et 15 932 €	15 %	573,45 €
Entre 15 932 € et 552 324 €	20 %	21 813,60 €
<b>Total</b>		<b>23 194,35 €</b>

Sans le Pacte Dutreil, l'imposition aurait été la suivante :

Tranches imposables	Taux	Montant impôt
< 8 072 €	5 %	403,60 €
Entre 8 072 € et 12 109 €	10 %	403,70 €
Entre 12 109 € et 15 932 €	15 %	573,45 €
Entre 15 932 € et 552 324 €	20 %	96 813,60 €
<b>Total</b>		<b>98 194,35 €</b>

Ce mécanisme peut être complété par l'utilisation de l'abattement de 100 000 € par couple parent/enfant et la réduction de 50 % des droits de mutation dès lors que les parts de la société soumise au Pacte Dutreil sont transmises en pleine propriété par un donateur de moins de 70 ans.

Parts	Valeur des parts	Abattement Dutreil 75 %	Abattement de 100 000 €	Imposition
Madame (50 %)	250 000 €	62 500 €	0 €	0 €
Monsieur (50 %)	250 000 €	62 500 €	0 €	0 €
<b>Total</b>				<b>0 €</b>

**FAITES RECONNAITRE  
VOTRE SAVOIR-FAIRE**

Proposez vos vins AOC & IGP  
au Concours des Grands Vins  
de France à Mâcon

**CONCOURS DES GRANDS VINS DE FRANCE A MACON  
MEDAILLE  
2020**

**INSCRIPTIONS JUSQU'AU  
31 JANVIER 2020**

[www.concours-salons-vins-macon.com](http://www.concours-salons-vins-macon.com)

Si l'EARL avait une valeur plus importante (ex : 2 000 000 €), le dernier abattement pourrait être utilisé :

Parts	Valeur des parts	Abattement Dutreil 75%	Abattement de 100 000 €	Droits de donation	Réduction de 50 %
Madame (50 %)	1 000 000 €	250 000 €	150 000 €	28 194 €	14 097 €
Monsieur (50 %)	1 000 000 €	250 000 €	150 000 €	28 194 €	14 097 €
<b>Total</b>					<b>28 194 €</b>

## Le Groupement Foncier Agricole (GFA)

Le GFA va se révéler être un excellent outil pour les époux, avec notamment une transmission progressive et la protection du conjoint survivant. Dans le GFA seront logées les terres qui seront ensuite données en bail à long terme à l'EARL pour une durée de 18 ans. D'un point de vue formel, lors de l'apport des terres au GFA, l'impôt sur les plus-values immobilières des particuliers est dû au taux de 19 % et des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Monsieur peut bénéficier d'abattements pour durée de détention. Les plus-values supérieures à

50 000 € sont soumises à une imposition supplémentaire.

En cas de moins-value, il n'y a pas d'imposition. Elles ne sont toutefois pas compensables entre elles (entre des parcelles bien distinctes), sauf cas très rare.

Au bout de deux ans de détention et en présence d'un bail à long terme, la transmission des parts de GFA sera similaire au Pacte Dutreil avec un abattement à hauteur de 75 % sur la valeur transmise des parts du GFA. Si la valeur dépasse la limite de 300 000 €, la réduction devient alors de 50 %. Les enfants devront quant à eux

conserver les parts minimums cinq ans. La nue-propriété d'une majeure partie des parts du GFA de Monsieur Bouquet (évaluée selon l'âge de l'usufruitier) va être donnée aux trois enfants. Les époux restant ainsi associés et conservant la totalité de l'usufruit s'assurent un revenu complémentaire pour leur retraite.

Bien entendu, Jean et Lise recevront un plus grand nombre de parts pour privilégier l'équité avec Romane qui a reçu l'EARL, sachant que d'autres biens immobiliers peuvent entrer dans la balance.

Parts GFA	Âge	Valeur pleine propriété (à titre indicatif)	Valeur nue propriété	Base après abattement	Droits de donation pour 2 enfants
Madame	59 ans	5 000 €	-	-	-
Monsieur	62 ans	500 000 €	300 000 €	75 000 €	11 389 €
<b>Total</b>		<b>505 000 €</b>	<b>300 000 €</b>	<b>75 000 €</b>	<b>11 389 €</b>

Dans une optique de protection entre époux, il est possible de prévoir une clause de préciput, selon laquelle l'usufruit du conjoint prédécédé sera transmis au conjoint survivant et non directement aux enfants.

La création du GFA, la rédaction des statuts et la gérance par Romane permettent

entre autres d'éviter les cas de figure suivants :

- Éviter l'indivision entre les enfants et ainsi une potentielle vente d'une partie des terres pour que Jean et Lise reçoivent la même valeur que leur sœur,
- Ne rien anticiper, ce qui conduirait les enfants à se séparer de terres pour que

Jean et Lise aient un héritage qui ne soit pas lié à l'exploitation,

- Inclure de force Jean et Lise dans l'EARL pour que par la suite ils cèdent leurs titres à Romane,
- Léser Jean et Lise par rapport à la probable évolution de la valeur des terres.

## La donation-partage

La donation-partage a pour avantages de faire participer tous les héritiers réservataires et d'évoquer ensemble les anciennes donations qu'ils auraient reçues. Ainsi, le risque de contestation postérieure d'un des enfants est diminué, ce qui assure une certaine stabilité et tranquillité d'esprit pour la famille.

De plus, la donation-partage permet d'arrêter la valeur des biens au jour de la donation, écartant ainsi la possibilité d'une réévaluation au moment de la succession.

Dans une optique de protection mutuelle, les époux doivent penser à réaliser une donation au dernier vivant (ou donation entre époux). Ainsi, l'époux "survivant" pourra choisir entre différentes formules afin d'assurer la protection du conjoint survivant en augmentant ses droits.

La rédaction d'un testament peut également être bienvenue. Cela permet d'organiser la transmission de la quotité disponible à la personne ou aux personnes de son choix. Il faut cependant veiller à ne pas "entamer" la part qui revient de

droit aux enfants, sous peine de possibles litiges entre les différents héritiers.

De nombreux outils juridiques, fiscaux et financiers existent donc, permettant d'anticiper et façonner sa succession. Bien maniés, ils peuvent permettre une transmission saine répondant aux objectifs d'équité des époux, tout en assurant un avenir serein à tous.

\* PRÉCONISATIONS ÉTABLIES ET VALABLES POUR CE CAS PRÉCIS DONT L'ENSEMBLE DES HYPOTHÈSES N'EST PAS FOURNI.