

Avantages et inconvénients de l'investissement avant transmission de l'exploitation

Février 2019

Au sommaire

1. Les prérequis d'un bon investissement
2. Les particularités des 5 années précédant la transmission
3. Les principaux pièges à éviter

Les prérequis d'un bon investissement

Les critères économiques

Les prérequis d'un bon investissement

- **Catégorie d'investissement adaptée à la situation :**
 - Non productif : pour rééquilibrer les besoins humains
 - Moyennement productif : pour limiter un inconfort significatif
 - Productif : pour augmenter la rentabilité

Les prérequis d'un bon investissement

- L'investissement doit apporter une valeur ajoutée intrinsèque
- Les investissements uniquement pour réduire la fiscalité et la MSA sont à proscrire :
 - Impact négatif sur la trésorerie
 - Impact négatif sur la capacité de nouvel emprunt
 - Accroissement des charges indirectes et de l'exposition de l'activité aux risques économiques et financiers

Les prérequis d'un bon investissement

Les critères financiers

Les prérequis d'un bon investissement

- **Le financement doit être adapté à la structure financière :**
 - Crédit-bail ou location : maîtrise des engagements financiers
 - Autofinancement : pour compenser le manque de rentabilité financière des excédents de trésorerie
 - Emprunt : pour optimiser l'effet de levier
 - Attention à la durée du prêt par rapport à l'utilisation de l'investissement et à l'adéquation du remboursement en capital avec les amortissements

Les particularités des 5 années précédant la transmission

Au plan juridique

Les particularités des 5 années précédant la transmission

- Les contrats obéissent à des règles particulières en cas de transmission
 - Même si le principe est la reprise des contrats par l'acquéreur (baux, locations, crédits-baux, contrats de travail, contrat de distribution, coopératives...)
- De fait, l'acquéreur ne peut choisir d'exclure des contrats
 - Le cédant doit l'anticiper (rupture conventionnelle, terme de certains contrats avant la transmission...)
- Par ailleurs, les baux nécessitent d'obtenir l'accord du propriétaire

Les particularités des 5 années précédant la transmission

- Les contrats obéissent à des règles particulières en cas de transmission
 - Même si le principe est la reprise des contrats par l'acquéreur (baux, locations, crédits-baux, contrats de travail, contrat de distribution, coopératives...)
- De fait, l'acquéreur ne peut choisir d'exclure des contrats
 - Le cédant doit l'anticiper (rupture conventionnelle, terme de certains contrats avant la transmission...)
- Par ailleurs, les baux nécessitent d'obtenir l'accord du propriétaire

Les particularités des 5 années précédant la transmission

Aux plans fiscal et social

Les particularités des 5 années précédant la transmission

- Toute année civile commencée est cotisée pour la MSA sur la base du revenu N-1
 - Donc les revenus exceptionnels de fin d'activité ne sont pas soumis à la MSA
- Au niveau de la TVA, les investissements de moins de 5 ans (matériel) et de moins de 20 ans (immeubles) doivent faire l'objet d'un reversement de TVA au prorata
- Au niveau des plus-values, des exonérations en fonction du chiffre d'affaires ou d'autres dispositifs sont possibles

Les particularités des 5 années précédant la transmission

Au plan financier

Les particularités des 5 années précédant la transmission

- Les revenus des dernières récoltes et de la cession vont être amputés des soldes d'emprunt et de l'apurement des délais fournisseurs
- Par ailleurs, les revenus de la retraite seront assez faibles, l'épargne doit pouvoir compenser ce manque de ressources mensuelles

Les principaux pièges à éviter

Au plan économique

Les particularités des 5 années précédant la transmission

- Réaliser des investissements par tranche sans garder la cohérence économique
 - Exemple : doublement de l'étable sans doublement du cheptel
- Valider la rentabilité d'un investissement par des gains en salaires sans distinguer sur qui sont les gains de temps et leur réemploi
 - Exemple : l'exploitant gagne 300 heures par an soit environ 4 200 euros chargés mais ne fait rien avec ces heures économisées ➔ rentabilité économique nulle

Les principaux pièges à éviter

Au plan fiscal

Les particularités des 5 années précédant la transmission

- L'achat d'un matériel récent (tracteur) pour le conserver à titre personnel sans placement de l'équivalent de la TVA va obliger à un effort financier pour reverser la TVA
 - Privilégier en cas de conservation les immeubles de plus de 20 ans et les matériels de plus de 5 ans.
- Impact IRPP sur les DPA, DPI et solde de subvention sont repris pour leur solde dans le dernier bilan

Les principaux pièges à éviter

Au plan financier

Les particularités des 5 années précédant la transmission

- Ne recourir qu'aux crédit-baux pour le financement du matériel
 - Difficulté de cession du matériel en cas de vente par lot
 - Contrainte pour l'acquéreur par la difficulté de vente ou de changement de matériel surtout si ce dernier a déjà les outils ou veut d'autres matériels
- Ne pas simuler les amortissements et les plus-values sur les matériels récents :
 - Soit sous-estimation de la valeur au détriment du capital issu de la transmission
 - Soit surestimation compliquant la transmission familiale

Les principaux pièges à éviter

Au plan juridique

Les particularités des 5 années précédant la transmission

- L'absence d'anticipation sur les baux expose à une double contrainte, celle du contrôle des structures et de l'acceptation du propriétaire
 - Prévoir des baux cessibles lors des renouvellements
- Attendre la dernière minute pour gérer l'équité entre les héritiers
 - Constituer un GFA pour la transmission familiale de l'activité et/ou du foncier

Conclusion

Les investissements augmentent le risque financier

- Ils doivent donc être utiles, rentables, bien financés et intégrés dans la stratégie de l'exploitation
- Il est donc crucial :
 - D'anticiper la transmission
 - Et de s'entourer de professionnels
- pour valoriser au mieux l'activité et la faciliter à tous les niveaux (économique, familial, fiscal, social et financier)

Avantages et inconvénients de l'investissement avant transmission de l'exploitation

Février 2019