

# Révéler la valeur de son activité

Le fonds agricole permet à l'exploitant individuel de distinguer son patrimoine privé du professionnel et à tous les exploitants, en individuel ou en société, de valoriser économiquement l'activité agricole.

Par Arielle Delest

## Justifier une « survaleur » économique

### ↳ EN CAS DE CESSION

Lors de sa création, le fonds agricole ne fait pas l'objet d'évaluation. L'évaluation ne s'effectue que lors de la première cession, apport ou transmission, et selon une méthode d'évaluation librement choisie par l'exploitant (pas d'obligation de ventilation du prix de vente). Elle peut se limiter à l'addition des différents éléments cessibles ayant une valeur vénale, comme s'il s'agissait d'une vente groupée de ses différents éléments, réalisée par un exploitant n'ayant pas constitué de fonds.

Mais l'intérêt est de donner une existence juridique à la « survaleur économique » que les différents éléments de l'entreprise génèrent en raison de leur regroupement en une entité globale, tenant compte de la rentabilité du fonds et de la valeur économique de la mise en commun des droits à produire, des contrats cessibles et autres éléments incorporels (voir simulation ci-contre).

Au moment de la cession du fonds, cette nouvelle valeur incorporelle déclenchera une plus-value imposable pour le vendeur selon le régime des plus-values professionnelles sur le prix de vente sans diminution du prix d'achat, sauf à bénéficier d'un cas d'exonération fiscale.

### ↳ LORS DE L'APPORT EN SOCIÉTÉ

La création préalable du fonds permet de valoriser le potentiel de rentabilité de l'activité apportée. En l'absence de fonds, certains praticiens sont tentés de procéder à une « survalorisation » des actifs apportés (matériel...), ce qui fait courir un risque fiscal (remise en cause de l'assiette de l'amortissement par l'administration fiscale).

### ↳ HORS CADRE FAMILIAL

Le preneur bénéficiant d'un nouveau bail de 18 ans cessible hors cadre familial pourra ainsi sécuriser la cession de son entreprise selon sa réelle valeur économique. Toutefois, ce bail cessible peut être accompagné d'une majoration de 50% du montant du prix du fermage.

### ↳ EN CAS D'EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, l'existence du fonds agricole permet de prétendre à une indemnisation prenant en compte la perte de la valeur économique de l'entreprise. Elle peut également, pour certaines indemnités, procurer un avantage fiscal.

## Simulation

Simulation réalisée en collaboration avec Guillaume Favoreu du cabinet Optimes (Haute-Garonne).



**Xavier et Viviane valorisent leur clientèle et leur label bio à la vente de l'EARL**

### La situation

Xavier et Viviane sont associés d'une EARL qui produit des légumes sous label AB, en zone périurbaine. SAU : 1,5 ha dont 7 000 m<sup>2</sup> sous abri. Commercialisation : vente directe à la ferme, sur les marchés et dans des magasins spécialisés.

**Chiffre d'affaires : 240 000 €**

**Marge brute : 170 000 €**

Arrivés à l'âge de la retraite, les époux décident de céder leur activité, en constituant un fonds agricole pour valoriser économiquement les éléments incorporels de la société.

## 1) Evaluation patrimoniale

### Immobilisations corporelles

Tunnels de cultures et serres	82 000 €
Matériels agricoles et installations techniques	12 000 €

### + Immobilisations incorporelles

Valorisation de la clientèle	70 000 €
Valorisation du label AB	225 000 €

### + Actif circulant

Stocks, créances et disponibilités	78 000 €
------------------------------------	----------

### - Passif

Dettes financières et d'exploitation	40 000 €
--------------------------------------	----------

**- Valeur patrimoniale 427 000 €**

**Il s'agit d'additionner strictement la valeur vénale de chaque actif puis d'en retrancher le passif.**



# avec le fonds agricole

## 2) Evaluation économique

Méthode utilisée	Description synthétique	Valeur obtenue
Rente du GOODWILL	Capitalisation d'un « super profit » évalué à partir du rendement minimum attendu des actifs sur une durée déterminée.	630 000 €
Méthode des Praticiens	Capitalisation de la survaleur à un taux d'actualisation donné.	815 000 €
Méthode de l'Union des experts-comptables européens (UEC)	Pondération de la survaleur par une actualisation fine du rendement minimum attendu pour l'investissement.	595 000 €
Moyenne des 3 méthodes		680 000 €

### Il s'agit de déterminer la valeur de l'entreprise en fonction de sa rentabilité (1)

(1) Pour déterminer la valeur la plus « juste », plusieurs méthodes d'évaluations sont utilisées. Elles font intervenir des formules de calculs complexes de capitalisation de revenu selon des taux d'actualisation, des taux de risques et des durées différentes selon chaque méthode. Pour un exemple d'utilisation de formule économique, cf. « La France agricole » n° 3609 du 25 septembre 2015, p. 70.

## 3) Valeur de l'EARL

Valeur « patrimoniale » 427 k€

Survaleur économique 253 k€

Valeur totale 680 k€

= valeur résiduelle du fonds agricole

Du fait des caractéristiques de l'entreprise (vente directe), les vendeurs ont négocié leur prix de vente sur la base de la valeur économique de leur entreprise, soit 680 k€, qui est la plus réaliste.

La déclaration préalable du fonds agricole a permis de donner une existence juridique à cette « survaleur économique » bien réelle et d'être soumis au seul droit fixe de 125 € pour la cession de ce fonds.

### EXPERT



**GUILLAUME FAVOREU**, EXPERT EN DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE DES ENTREPRISES (OPTIMES)

### « Adapté aux activités de vente directe »

« La création d'un fonds agricole sur son exploitation relève d'une simplicité absolue pour un coût modique et peut offrir en contrepartie des avantages économiques, juridiques, fiscaux et sociaux (1) très importants en cas de cession, donation ou expropriation. Bien qu'intimement lié au bail cessible hors cadre familial, le fonds agricole peut s'avérer avantageux, indépendamment de l'existence d'un tel bail. En particulier

pour les entreprises agricoles ayant une activité de vente directe ou circuits courts, la déclaration de son fonds agricole est fortement conseillée sans attendre. Il en est de même pour les entreprises agricoles à forte notoriété positionnées sur un marché spécialisé et qui ont une clientèle fidèle (par exemple, un producteur de plants). »

(1) En cas de cession d'un fonds créé depuis plus de deux ans ou d'indemnité d'expropriation, la « survaleur » n'entre pas dans l'assiette du revenu professionnel soumis à cotisations sociales.

## Composition du fonds

### LES ÉLÉMENTS CESSIBLES

L'exploitant choisit les éléments qui composeront le fonds, et notamment : le cheptel mort et vif, les stocks, les améliorations culturales, l'enseigne, la clientèle, les dénominations, les brevets et autres droits de propriété qui y sont attachés et, s'ils sont cessibles, les contrats (ex. : un contrat avec sa laiterie s'il est librement cessible ou bail à long terme cessible hors cadre familial) et droits incorporels servant à l'exploitation du fonds (ex. : les DPB). A contrario, sont exclus les baux non cessibles (ex. : bail de 9 ans, bail à long terme classique), les immeubles (ex. bâtiments d'exploitation) et les contrats administratifs entre l'Etat et les agriculteurs quand ils ne sont pas librement cessibles (ex. : MAE).

Les éléments du fonds constituent la marche de l'exploitation. L'évaluation du fonds ou des éléments le composant est révélée uniquement lors des opérations de nantissement, cession, apport ou transmission.

## Un instrument de crédit

### LE NANTISSEMENT

La création d'un fonds permet à l'exploitant d'augmenter sa capacité financière en offrant aux banquiers une nouvelle garantie en nantissement du fonds. Celle-ci doit faciliter la gestion et le développement du fonds, mais aussi sa transmission. Toutefois, cette possibilité demeure théorique compte tenu du faible nombre de fonds créés et de la frilosité de certains banquiers à financer l'immatériel.

### Formalisme

Il appartient à l'exploitant seul (personne physique ou morale) de décider de créer un fonds. L'unique formalité consiste en une déclaration au Centre des formalités de la chambre d'agriculture (avec notamment mention de l'identité du déclarant et la description de son exploitation).

### Conséquence fiscale

- > **Création** : aucune incidence.
- > **Vente ou apport** : droit fixe de 125 € et plus-values professionnelles (exonérations possibles).
- > **Succession ou donation** : pas de régime fiscal spécifique.