Comment évaluer l'impalpable

 # Lors de la transmission de son entreprise, le cédant doit interroger sur la manière dont seront pris en compte les éventuels biens incorporels qui la composent : DPB, clientèle, contrat de production...

> Les transferts de droits à paiement de base (DPB) versés au titre de la Pac sont autorisés entre agriculteurs, et *a fortiori* entre un cédant et son repreneur. Dans ce cas et s'ils sont accomppagnés du transfert du foncier, aucun prélèvement sur la valeur des droits n'est effectué. Ce transfert peut être formalisé à tout moment de l'année. Mais les formulaires et leurs pièces justificatives doivent être déposés à la DDT (M) au plus tard durant le mois de mai de chaque année pour être pris en compte pour la campagne Pac correspondante (par exemple, avant le 15 mai 2021 pour être valable pour le versement des aides de 2021). Il existe 5 formulaires (A, B, C, D, E) pour autant de situations différentes (héritage, donation, vente et location de terres notamment).
Si le formalisme est bien identifié, l'évaluation des DPB dans l'acte de cession entre le cédant et le repreneur est plus incertaine. En cause : la réforme de la Pac pour la période 2023-2030 qui est encore en train de se dessiner dans les couloirs et hémicycle des institutions européennes. « Le repreneur peut s'interroger sur le devenir des DPB qu'il achète aujourd'hui lorsque la nouvelle Pac sera mise en place en 2023, estime Guillaume Favoreu, expert agricole et foncier chez Optimes et président du réseau Experts Emergens. Si le transfert des droits a lieu avant le 15 mai 2021, il est possible d'imaginer que les DPB soient évalués à 50 % de leur valeur faciale, c'est-à-dire en fonction de la valeur des aides à l'hectare pour une année. » Soit 25 % pour chaque année restante jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle Pac en 2023. « Au début de la dernière période de la Pac (N.D.L.R. : 2014-2020), les DPU devenus DPB en 2015 pouvaient parfois être évalués à 2 à 3 fois leur valeur faciale », rappelle l'expert.

> La question de l'évaluation de la clientèle et de la marque, déposée le cas échéant par l'exploitant à l'INPI, se pose particulièrement pour les exploitations pratiquant la vente directe. Une estimation qui est réalisée au cas par cas. « En pratique, l'expert s'appuiera sur un barème pour chaque type d'activité comme la vente de fromages ou celle de fruits et légumes, en fonction généralement du chiffre d'affaires réalisé. Mais ils peuvent être corrigés pour tenir compte de la spécificité de l'entreprise », explique Guillaume Favoreu. Le fonds agricole (lire l'encadré) permet de sécuriser et de valoriser la valeur de ces éléments qui, en l'absence de fonds, n'ont aucune ligne attitrée dans le bilan comptable de l'entreprise.

> Une remarque qui vaut aussi pour les labels et les certifications dont est titulaire l'exploitant. Les labels regroupent les signes d'identification de la qualité et de l'origine (Siqo) : AOP/AOC, IGP, label rouge et Agriculture biologique. Certains acteurs de la grande distribution demandent à leurs producteurs de remplir les exigences de traçabilité et de sécurité alimentaire de la certification GlobalG.A.P. Depuis une dizaine d'années, les exploitations peuvent prétendre à une certification environnementale dont le plus haut des trois niveaux est qualifié de « Haute valeur environnementale » (HVE). « Quel que soit le cahier des charges, l'exploitant a investi pour pouvoir le respecter. Ils apportent une vraie valeur à l'exploitation, estime Guillaume Favoreu. L'évaluation de ces éléments se fait là aussi au cas par cas en fonction des caractéristiques de l'entreprise et de la certification. L'objectif est de déterminer quelle est la plus-value économique et financière liée à ce label ou cette certification ».

> Une analyse fine doit aussi être portée sur les installations de production d'énergies renouvelables présentes sur la ferme (panneaux photovoltaïques, unité de méthanisation). « Leur évaluation est directement liée à la valeur de rendement de ces installations », détaille l'expert, tout en rappelant que le « capital humain » compte aussi. « Cela est d'autant plus vrai pour les unités de méthanisation où le travail et l'investissement personnel de l'exploitant ont une influence sur la rentabilité ».

> Les activités de tourisme à la ferme ou « l'agritourisme » diversifient les revenus de l'exploitation et renforcent sa valeur. Comme les installations d'énergies renouvelables, la notion de rentabilité et de plus-value apportée à l'entreprise est importante pour évaluer ce type d'activité, que ce soit pour un gîte, une chambre d'hôte, de l'accueil à la ferme ou un labyrinthe de maïs ouvert au public. La différence est que « la localisation de l'activité et le nombre de visiteurs potentiels influent sur l'estimation », précise Guillaume Favoreu.

> Le futur cédant peut s'interroger sur la valeur de ses contrats de production au moment de discuter de la reprise avec son possible successeur. La règle est simple : ont une valeur marchande les contrats qui peuvent juridiquement être cédés au repreneur et dont le législateur n'a pas interdit la valorisation. On parle alors de « contrat cessible » (lire page 65). Encore une fois, leur évaluation dépend d'une analyse au cas par cas. « Les critères qui vont être regardés sont la durée du contrat, la clause de fixation du prix, les modalités de révision, et surtout, quelle est la réelle plus-value apportée par ce contrat ? », conclut l'expert.

La valeur de la clientèle peut être cédée au repreneur et évaluée avec l'aide d'un expert agricole et foncier.

Eric Bénard

EXPERT **GUILLAUME FAVOREU** EXPERT CHEZ OPTIMES ET PRÉSIDENT DU RÉSEAU EXPERTS EMERGENS

« Sécuriser la cession à sa réelle valeur économique »

A.Marcotte

 # « La création d'un fonds agricole (lire ci-contre) sur son exploitation relève d'une grande simplicité pour un coût modique, et peut offrir en contrepartie des avantages économiques, juridiques, fiscaux et sociaux très importants en cas de transmission. La création préalable du fonds permettra de valoriser le potentiel de rentabilité de l'activité. Cette valeur pourra être financée et prise en garantie par la banque.
En cas de cession hors cadre familial, le fonds agricole a vocation à être intimement lié au « bail cessible hors cadre familial ». La valeur de transmission de ce dernier pourra être comprise dans la valeur du fonds. Le schéma permettra de sécuriser la cession de son entreprise selon sa réelle valeur économique. »

LE FONDS AGRICOLE

Une solution pour tout mettre sur le papier

> Lorsque l'exploitant est en société et qu'il en cède les parts, les valeurs des biens incorporels (ou « impalpables ») qui composent son exploitation peuvent être plus facilement prises en compte au niveau de la valeur de la part cédée. Mais lorsque la cession porte sur une entreprise individuelle ou sur une ou plusieurs branches d'activités exercées en société (l'acquéreur peut parfois préférer, notamment pour des raisons fiscales et juridiques, créer une nouvelle société plutôt que d'acquérir les parts sociales de celle déjà existante), la déclaration préalable de son fonds agricole s'avère être un outil pertinent. Celui-ci permettra de donner une valeur économique globale à l'ensemble des biens mobiliers corporels (matériel, cheptel et stocks) et incorporels (clientèle, marque et les contrats cessibles notamment) regroupés au sein de ce fonds.
> Les formalités de déclaration sont simples. Un formulaire déposé au centre des formalités des entreprises, tenant sur une seule page, suffit. Le détail du contenu du fonds agricole et sa valeur ne seront mis sur le papier qu'au moment de sa vente au repreneur.
> Sur le plan fiscal, l'enregistrement de l'acte de cession du fonds auprès des services des impôts est gratuit depuis le 1er janvier 2021. S'agissant du calcul de l'imposition de la plus-value, celle-ci dépend de plusieurs facteurs et doit être anticipée avec son expert-comptable.
> La méthode d'évaluation du fonds agricole est librement choisie par l'exploitant. Lorsque la cession du fonds est liée à la cession, elle permet la valorisation économique globale de l'entreprise et de ses contrats d'exploitation (dont le bail cessible hors cadre familial). Ce qui permet d'offrir une véritable sécurité juridique et fiscale à cette « sur-valeur économique », autrefois dangereusement et illégalement valorisée sous la forme de « pas-de-porte » ou « chapeau ». Ces outils créés par le législateur il y a quinze ans permettent d'éviter de telles pratiques.