

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p. 5
--------------------	------

PREMIÈRE PARTIE : DÉFINITION – VALORISATION – ORGANISATION DE L'ENTREPRISE VITICOLE

I- COMPOSITION DE L'ENTREPRISE VITICOLE	p. 11
---	-------

CHAPITRE 1- COMPOSITION DU CAPITAL FONCIER	p. 11
--	-------

Section 1- Les immeubles bâtis	p. 11
--------------------------------------	-------

1°) Les bâtiments d'habitation	p. 11
--------------------------------------	-------

<i>Le logement de l'exploitant</i>	p. 12
--	-------

<i>La maison dite d'ouvrier ne constituant pas le logement de l'exploitant</i>	p. 13
--	-------

<i>La maison d'accueil touristique</i>	p. 13
--	-------

2°) Les bâtiments d'exploitation	p. 15
--	-------

<i>Du point de vue juridique</i>	p. 15
--	-------

<i>Du point de vue fiscal</i>	p. 15
-------------------------------------	-------

<i>Du point de vue de la conformité</i>	p. 15
---	-------

Section 2- Les immeubles non bâtis	p. 15
--	-------

1°) Décomposition du vignoble : la terre et la plantation	p. 15
---	-------

2°) Les terres à vignes ou terres non plantées en zone AOC	p. 17
--	-------

3°) Le passif immobilier et son affectation	p. 17
---	-------

CHAPITRE 2- COMPOSITION DU CAPITAL D'EXPLOITATION	p. 21
---	-------

Section 1- Les éléments perceptibles	p. 21
--	-------

1°) Les éléments amortissables	p. 21
--------------------------------------	-------

2°) Les participations financières	p. 21
--	-------

3°) Les éléments d'actif circulant	p. 22
--	-------

<i>Les stocks de vin</i>	p. 22
--------------------------------	-------

<i>Les avances aux cultures</i>	p. 22
---------------------------------------	-------

<i>Créances clients</i>	p. 22
-------------------------------	-------

4°) Financement des moyens de production	p. 22
--	-------

<i>Financements court terme</i>	p. 23
---------------------------------------	-------

<i>Financements moyen terme</i>	p. 23
---------------------------------------	-------

<i>Financements long terme</i>	p. 23
--------------------------------------	-------

Section 2- Les éléments virtuels	p. 23
1°) La marque	p. 24
<i>Le droit collectif</i>	p. 24
<i>Le droit individuel</i>	p. 24
2°) La clientèle	p. 24
3°) Droits de plantation et/ou de replantation	p. 25
4°) Le droit d'exploiter	p. 26
5°) Le droit au bail	p. 27

Section 3- Le fonds agricole	p. 27
------------------------------------	-------

II- ÉVALUATION DE L'ENTREPRISE VITICOLE

p. 29

CHAPITRE 1- ÉVALUATION DU CAPITAL FONCIER

p. 31

Section 1- Estimation par le prix à l'hectare

p. 31

1°) Facteurs physiques intrinsèques

p. 31

2°) Facteurs économiques extrinsèques

p. 31

Section 2- Estimation par comparaison

p. 32

CHAPITRE 2- ÉVALUATION DES ÉLÉMENTS DU CAPITAL D'EXPLOITATION

p. 33

Section 1- Estimation par élément d'actif ou valeur mathématique

p. 33

1°) Le matériel vitivinicole

p. 33

2°) Le stock de vin

p. 33

Dernière récolte levée

p. 33

Vin en vrac agréé

p. 34

Vin en bouteilles agréé

p. 34

3°) Le fonds agricole

p. 34

Section 2- Estimation par le revenu

p. 34

1°) Exploitation de type individuel

p. 34

2°) Exploitation sous forme sociétaire

p. 35

III- ORGANISATION DE L'ENTREPRISE VITICOLE

p. 37

CHAPITRE 1- DISTINCTION ENTRE CAPITAL FONCIER ET CAPITAL D'EXPLOITATION ..

p. 37

Section 1- Le capital foncier viticole

p. 37

1°) Définition

p. 37

Les immeubles bâtis

p. 37

Les immeubles non bâtis

p. 37

2°) Mode de détention

p. 38

Quand il appartient à une ou plusieurs personnes physiques (indivision...) ..

p. 38

Quand il appartient à une société (SCI, GFA, GFR)

p. 45

Section 2- Le capital d'exploitation	p. 55
1°) Définition	p. 55
2°) Mode de détention	p. 55
<i>Les structures civiles (SCEA, GAEC, EARL)</i>	p. 56
<i>Les structures commerciales (SARL, EURL, SA, SAS)</i>	p. 67
Section 3- Le lien entre le foncier et l'exploitation	p. 87
1°) Le statut du fermage	p. 87
<i>Les biens loués</i>	p. 87
<i>Le prix du fermage</i>	p. 88
<i>La durée du bail</i>	p. 89
<i>Cessions, sous-locations, apports ou mises à disposition d'une société</i>	p. 91
<i>Le cas particulier du bail cessible</i>	p. 93
<i>Les obligations des parties</i>	p. 93
<i>Les particularités fiscales du fermage</i>	p. 95
<i>Le cas particulier du bail à métayage</i>	p. 95
2°) En dehors du statut du fermage	p. 96
<i>Les exceptions : dérogations au statut du fermage</i>	p. 96
<i>La convention de mise à disposition</i>	p. 97
<i>Les autres contrats d'exploitation</i>	p. 97

CHAPITRE 2- UNE ENTITÉ UNIQUE p. 99

Section 1- L'entreprise individuelle	p. 99
1°) Régime forfaitaire ou forfait collectif	p. 99
2°) Régime réel d'imposition	p. 100
<i>Différents régimes d'imposition agricole</i>	p. 100
<i>Règles d'inscription des immeubles et option contraire</i>	p. 100
<i>Le fonds agricole</i>	p. 101
<i>Les stocks de produits finis - le vin</i>	p. 102
Section 2- L'entreprise sous forme sociétaire	p. 102

CHAPITRE 3- RETENIR UNE STRUCTURE SOCIÉTAIRE ET CONSÉQUENCES FISCALES p. 103

Section 1- Constitution d'une société foncière non exploitante : GFA/GFR	p. 103
1°) Au regard de l'enregistrement	p. 103
2°) Au regard de l'imposition des plus-values	p. 104
<i>Terres conservées dans le patrimoine privé</i>	p. 104
<i>Terres et immeubles bâtis ou bâtis inscrits à l'actif professionnel</i>	p. 104
3°) Au regard de la TVA	p. 105
<i>GFA/GFR optant au régime de la TVA</i>	p. 105
<i>GFA/GFR non assujetti à la TVA</i>	p. 106
4°) Au regard de l'ISF	p. 106
<i>Biens professionnels</i>	p. 106
<i>Les biens ruraux non exploités directement</i>	p. 107
<i>Les parts de GFA non exploitants</i>	p. 109

Section 2- Constitution d'une société d'exploitation	p. 111
1°) Au regard de l'enregistrement	p. 111
2°) Au regard de l'imposition des plus-values	p. 111
<i>Mesures d'exonération</i>	p. 112
<i>Mesures de report de taxation</i>	p. 112
4°) Au regard de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	p. 114
5°) Au regard de l'ISF	p. 115

CHAPITRE 4- RETENIR UNE STRUCTURE SOCIÉTAIRE ET CONSÉQUENCES SOCIALES ... p. 117

Section 1- Activité de la société p. 117

Section 2- Qualité de l'associé p. 117

1°) Associés exploitants ou participant aux travaux

2°) Associés non exploitants et ne participant pas aux travaux

Section 3- Qualité de la société p. 118

1°) Sociétés de personnes non soumises à l'IS

2°) Sociétés soumises à l'IS

Gérant minoritaire

Gérant majoritaire

**DEUXIÈME PARTIE :
LES CESSIONS À TITRE ONEREUX**

I- SELON LA NATURE JURIDIQUE DU BIEN p. 123

CHAPITRE 1- CESSION DE L'ENTREPRISE INDIVIDUELLE p. 123

Section 1- Entreprises en faire valoir direct p. 123

1°) Le foncier bâti et non bâti

2°) Les éléments d'exploitation

Section 2- L'entreprise en faire-valoir indirect p. 124

1°) Les éléments d'exploitation

Les éléments corporels

Les éléments incorporels

2°) Le sort du bail rural

Section 3- La cession du fonds agricole p. 127

CHAPITRE 2- CESSION DE L'ENTREPRISE SOUS FORME SOCIÉTAIRE p. 129

Section 1 : approche technique de la cession p. 129

1°) Société propriétaire exploitante

Cession des éléments d'actif

Cession de parts sociales ou d'actions

2°) Société foncière

<i>Cession des éléments d'actif</i>	p. 131
<i>Cession des parts sociales</i>	p. 132
3°) Société d'exploitation	p. 132
Section 2- Les particularités	p. 134
1°) Le traitement des comptes courants d'associés	p. 134
2°) Désolidarisation des cédants	p. 135
3°) Les clauses de garantie de passif	p. 137

II- LA FISCALITÉ DE LA CESSIION DE L'EXPLOITATION VITICOLE ... p. 139

CHAPITRE 1- LA FISCALITÉ DU VENDEUR p. 139

Section 1- L'impôt de plus-value du cédant non exploitant	p. 139
1°) Le principe de la plus-value immobilière des particuliers	p. 139
<i>La méthode d'imposition</i>	p. 140
<i>Les déclarations</i>	p. 140
2°) Les plus-values mobilières	p. 141
3°) Plus-values sur cession de parts de sociétés foncières non exploitantes	p. 141

Section 2- L'impôt de plus-value du cédant exploitant	p. 142
1°) Le principe	p. 143
2°) L'exonération en fonction de la personne du cédant	p. 144
<i>Départ à la retraite du cédant</i>	p. 144
<i>Exonération pour durée de détention par l'associé passif</i>	p. 145
3°) L'exonération en fonction du prix de cession	p. 145
4°) L'exonération en fonction de l'activité du cédant (151 septies CGI)	p. 146

CHAPITRE 2- LA FISCALITÉ DE L'ACQUÉREUR p. 149

Section 1- En fonction de la nature ou de l'origine du bien	p. 149
1°) Une taxe de publicité foncière unifiée	p. 149
2°) Le régime spécial avec l'intervention d'une SAFER	p. 149

Section 2- En fonction de la qualité de l'acquéreur	p. 150
1°) Le jeune agriculteur en zone de développement prioritaire	p. 150
<i>Le régime de l'acquisition par un jeune agriculteur, dans un territoire rural de développement prioritaire</i>	p. 150
<i>Le régime de l'acquisition en vue de donner à bail à un jeune agriculteur un bien situé dans un territoire rural de développement prioritaire</i>	p. 151
2°) Acquisition par le fermier	p. 151
3°) Les cessions à titre onéreux au profit des salariés ou dans le cadre familial	p. 152

Section 3- La fiscalité relative aux cessions de parts sociales	p. 153
1°) Les droits d'enregistrement	p. 153
2°) Les plus-values	p. 154

CHAPITRE 3- LA TVA p. 155

III- LES CONTROLES ET LES AUTORISATIONS	p. 157
---	--------

CHAPITRE 1- LES CONTRÔLES	p. 157
---------------------------------	--------

Section 1- Les contrôles obligatoires	p. 157
---	--------

1°) Du fait des cédants	p. 157
-------------------------------	--------

<i>La situation hypothécaire des biens fonciers</i>	p. 157
---	--------

<i>La situation au regard des nantissements des parts ou des éléments mobiliers (parts sociales, matériels immatriculés)</i>	p. 157
--	--------

2°) Concernant les biens cédés	p. 157
--------------------------------------	--------

<i>Amiante (Code de la santé publique, article L. 1334-13)</i>	p. 158
--	--------

<i>Plomb (Code de la santé publique, article L. 1334-5 et L. 1334-6)</i>	p. 158
--	--------

<i>Termite (Code de la construction et de l'habitat, article L. 133.6)</i>	p. 158
--	--------

<i>Gaz (Code de la construction et de l'habitat, article L. 134-16)</i>	p. 159
---	--------

<i>Plan de prévention des risques naturels et technologiques (Code de l'environnement, article L. 125-2)</i>	p. 159
--	--------

<i>Consommation énergétique (Code de la construction et de l'habitat, articles L 134-1 à L. 134-5)</i>	p. 160
--	--------

<i>Électricité (Code de la construction et de l'habitat, article L.134-7)</i>	p. 160
---	--------

<i>Assainissement individuel (Code de la santé publique, article L.1331-11-1)</i> ..	p. 160
--	--------

Section 2- Les contrôles conseillés	p. 161
---	--------

1°) Les bâtiments et le matériel	p. 161
--	--------

<i>Les chais et la présence de polychlorophénols</i>	p. 161
--	--------

<i>Les normes et la sécurité</i>	p. 161
--	--------

<i>Les règles d'urbanisme</i>	p. 162
-------------------------------------	--------

2°) Le vignoble	p. 163
-----------------------	--------

<i>L'encépagement</i>	p. 163
-----------------------------	--------

<i>Zone d'appellation</i>	p. 163
---------------------------------	--------

<i>État sanitaire du vignoble</i>	p. 164
---	--------

3°) La marque	p. 164
---------------------	--------

4°) Les salariés et le maintien des contrats de travail	p. 164
---	--------

CHAPITRE 2- LES AUTORISATIONS	p. 167
-------------------------------------	--------

Section 1- Purger tous les droits de préemption	p. 167
---	--------

1°) Les droits de préemption des collectivités publiques	p. 167
--	--------

<i>Dans les espaces naturels sensibles</i>	p. 167
--	--------

<i>Le bien vendu est situé dans une zone d'aménagement différée</i>	p. 167
---	--------

<i>Le bien vendu est situé dans une zone où a été instauré un droit de préemption urbain</i>	p. 168
--	--------

2°) Le droit de préemption des SAFER	p. 168
--	--------

<i>Définition des SAFER</i>	p. 168
-----------------------------------	--------

<i>L'exercice du droit de préemption</i>	p. 169
--	--------

3°) Le droit de préemption du fermier	p. 172
---	--------

<i>Les cas de préemption</i>	p. 172
------------------------------------	--------

<i>À qui profite ce droit de préemption ?</i>	p. 173
---	--------

<i>Quelle est la procédure de ce droit de préemption ?</i>	p. 173
--	--------

<i>Les obligations du fermier qui a préempté</i>	p. 174
--	--------

4°) Les pactes conventionnels de préférence	p. 174
5°) Les autorisations de famille	p. 174
<i>La renonciation au droit de retour</i>	p. 174
<i>Faire renoncer les donateurs à l'interdiction d'aliéner et de nantir, imposée au donataire</i>	p. 175
<i>Les autorisations données par les collatéraux (frères, sœurs, neveux,...)</i> ...	p. 175
 Section 2- Obtention des autorisations	p. 177
1°) L'autorisation d'exploiter	p. 177
2°) Les autorisations de transfert des crédits baux	p. 178
3°) Les désolidarisations des créanciers du cédant	p. 178

IV- MONTAGE ET EFFET DE LEVIER p. 181

CHAPITRE 1- DISTINGUER LES STRUCTURES p. 181

Section 1- Dans un cadre personnel ou familial	p. 181
1°) En fonction des personnes	p. 181
2°) En fonction des activités	p. 182

Section 2- Dans un cadre étendu avec recours aux investisseurs extérieurs	p. 184
1°) Les investisseurs proches	p. 184
2°) Les investisseurs spécialisés	p. 185
<i>Au niveau du capital foncier seul</i>	p. 185
<i>Au niveau du capital d'exploitation</i>	p. 185

CHAPITRE 2 : UNIFIER TOUTES LES ACTIVITÉS p. 187

Section 1- Unifier capital et décision	p. 187
--	--------

Section 2- Répartir capital et décisions : le holding	p. 187
1°) Notion	p. 187
2°) Intérêts d'un holding	p. 188
<i>Le holding, instrument de prise ou de maintien du contrôle d'une société</i> ..	p. 188
<i>Le holding, outil de création d'une structure organisée et hiérarchisée au sein d'un groupe</i>	p. 189
3°) Les différents types de holdings	p. 189

TROISIÈME PARTIE : LES CESSIONS À TITRE GRATUIT

I- LES RÈGLES JURIDIQUES APPLICABLES À LA TRANSMISSION DE L'EXPLOITATION VITICOLE p. 193

CHAPITRE 1- LES RÈGLES GÉNÉRALES p. 193

Section 1- Le respect des droits réservataires des descendants	p. 193
--	--------

1°) La donation et le rapport à la succession	p. 193
2°) La donation-partage et la réduction en valeur	p. 196
3°) La donation trans-générationnelle	p. 197
4°) La donation-partage avec un enfant d'un autre lit	p. 198
Section 2- La protection du conjoint survivant	p. 198
1°) La protection légale	p. 198
<i>Le conjoint survivant : un héritier de premier ordre</i>	p. 199
<i>Le logement</i>	p. 200
2°) La protection conventionnelle	p. 201
<i>Les régimes matrimoniaux et le changement de régime matrimonial</i>	p. 201
<i>La donation entre époux ou le legs</i>	p. 203
<i>L'attribution préférentielle</i>	p. 204
<i>La réversion d'usufruit entre époux</i>	p. 204
Section 3- La protection du partenaire	p. 205
1°) La constitution du PACS	p. 205
2°) La dissolution du PACS	p. 205
3°) Le régime patrimonial du PACS	p. 205
4°) Les dispositions successorales applicables au PACS	p. 206
CHAPITRE 2-ANTICIPER LA TRANSMISSION	p. 207
Section 1- La libéralité graduelle	p. 207
Section 2- La libéralité résiduelle	p. 208
Section 3- Le mandat à effet posthume	p. 208
Section 4- La renonciation à l'action en réduction	p. 209
CHAPITRE 3- LES RÈGLES SPÉCIFIQUES	p. 211
Section 1- La créance de salaire différé	p. 211
1°) Le bénéficiaire du salaire différé	p. 211
2°) Le calcul du salaire différé	p. 212
3°) Le paiement du salaire différé	p. 212
4°) L'optimisation par l'usufruit économique	p. 212
Section 2- L'attribution préférentielle	p. 213
1°) Attribution préférentielle facultative	p. 213
<i>Définition</i>	p. 213
<i>Conditions relatives au demandeur</i>	p. 213
<i>Décision d'attribution</i>	p. 214
2°) Attribution préférentielle de droit	p. 214
Section 3- Le sort du bail au décès de l'exploitant	p. 215
CHAPITRE 4- LE DÉMEMBREMENT DES PARTS SOCIALES	p. 217

II- LES OUTILS FISCAUX	p. 221
------------------------------	--------

CHAPITRE 1- LES RÈGLES APPLICABLES À TOUTE TRANSMISSION À TITRE GRATUIT ...	p. 221
---	--------

Section 1- Les abattements en ligne directe	p. 221
---	--------

Section 2- Donations entre époux et partenaires du PACS	p. 222
---	--------

Section 3- Les abattements entre collatéraux privilégiés ou en faveur d'un bénéficiaire frappé d'un handicap	p. 222
--	--------

1°) Exonération de droits de succession pour certains frères et sœurs	p. 222
---	--------

2°) Rehaussement de l'abattement entre frères et sœurs	p. 223
--	--------

3°) Abattements en faveur des neveux et nièces	p. 223
--	--------

4°) Rehaussement de l'abattement pour handicap	p. 223
--	--------

Section 4- Dispositions diverses	p. 224
--	--------

1°) Actualisation annuelle automatique du tarif	p. 224
---	--------

2°) Application du délai sexennal de rappel aux transmissions bénéficiant d'une exonération dégressive (CGI, art. 793 bis)	p. 224
--	--------

CHAPITRE 2- LA TRANSMISSION DU PATRIMOINE FONCIER	p. 227
---	--------

Section 1- La transmission des biens fonciers	p. 227
---	--------

Section 2- La transmission des parts de GFA	p. 227
---	--------

Section 3- la portée de l'exonération	p. 228
---	--------

Section 4- Déchéance de l'exonération partielle	p. 229
---	--------

CHAPITRE 3- LA TRANSMISSION DU PATRIMOINE D'EXPLOITATION	p. 231
--	--------

Section 1- La transmission du patrimoine de l'exploitant individuel	p. 231
---	--------

1°) Dans le cas de la cessation d'activité de l'exploitant individuel	p. 231
---	--------

<i>Taxation des bénéficiaires et des plus-values</i>	p. 231
--	--------

<i>Déclaration de la succession en cas de décès</i>	p. 231
---	--------

2°) Avec engagement de poursuivre l'exploitation	p. 232
--	--------

<i>Les droits de mutation pourront être exonérés</i>	p. 232
--	--------

<i>Exonération des plus-values professionnelles (art. 41 CGI)</i>	p. 233
---	--------

Section 2- Sous forme sociétaire	p. 234
--	--------

1°) Au regard des droits de mutation à titre gratuit	p. 234
--	--------

2°) Au regard des plus-values pour les sociétés à l'IR	p. 236
--	--------

<i>Par rapport à la valeur des parts</i>	p. 236
--	--------

<i>Par rapport aux recettes (art. 151 septies CGI)</i>	p. 237
--	--------

<i>En cas de poursuite de l'activité (art. 151 nonies CGI)</i>	p. 238
--	--------

3°) Pour les sociétés à l'IS	p. 239
------------------------------------	--------

Section 3- Le paiement des droits et ses aménagements	p. 239
1°) Les conditions d'application	p. 239
2°) Les intérêts du crédit	p. 239
3°) Déchéance du terme	p. 240

Conclusion	p. 241
-----------------------------	---------------