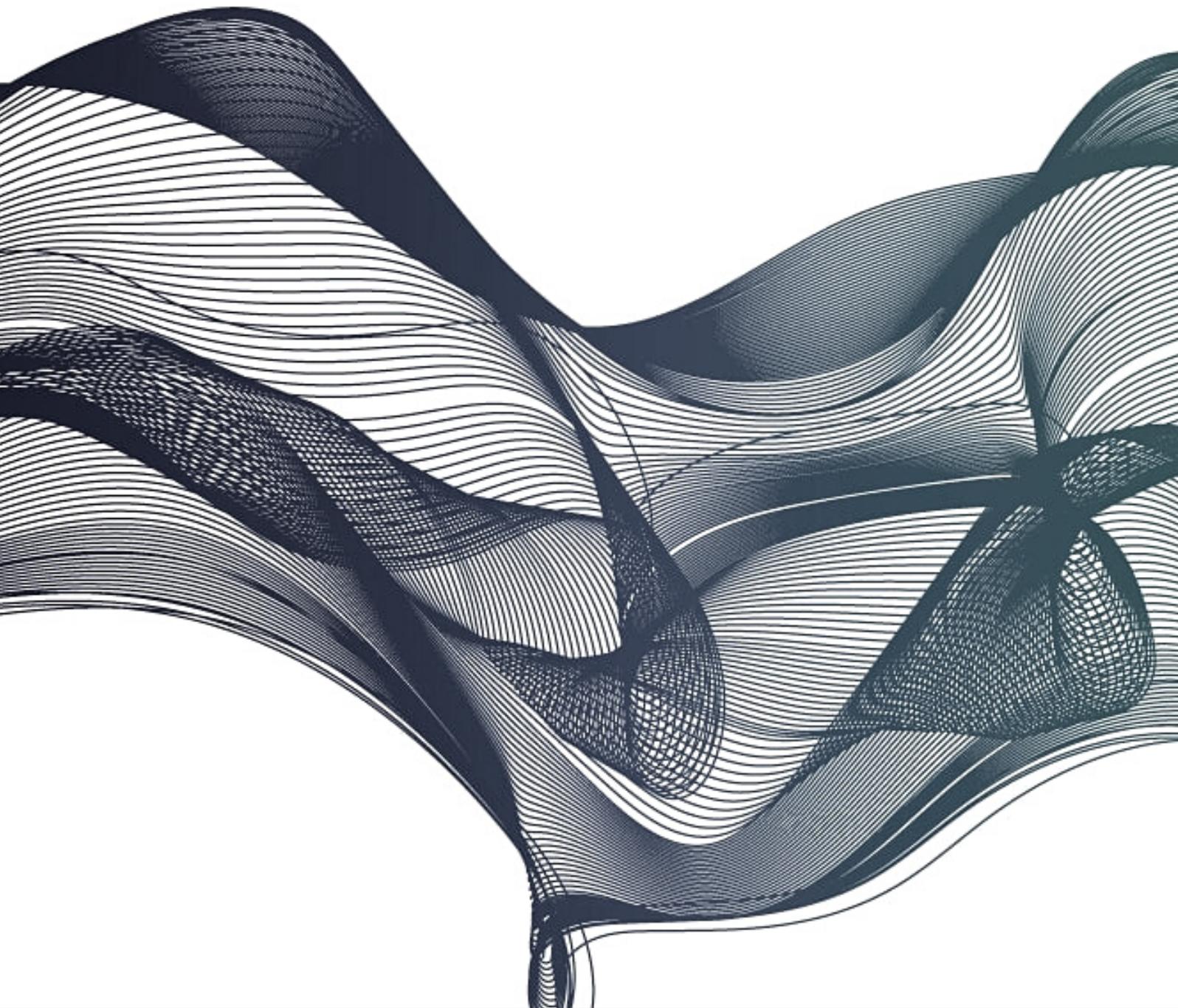


---

CABINET DE CONSULTANTS EN INVESTISSEMENT RURAL  
FRANCE & INTERNATIONAL



# FISCALITÉ FORESTIÈRE

# UN MOT DE NOTRE SPÉCIALISTE

A l'heure où l'offre de massif forestier à la vente se réduit comme peau de chagrin, il est possible d'investir dans une forêt via un groupement forestier d'investissement, géré par une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

L'investisseur achète des parts d'une société, qui se porte elle-même acquéreur d'un ou plusieurs massifs forestiers, les exploite et les gère. Pour faire une analogie, les groupements forestiers sont à la forêt ce que les SCPI sont à l'immobilier.

Comme la fiscalité de tout actif, il convient de dissocier la fiscalité due à sa seule détention, de celle générée par les revenus qu'il procure. L'investissement dans des parts de GFI permettra également de substantiels avantages fiscaux lors de sa souscription.

## **JULIEN COLOMBATTO**

**CONSULTANT ASSOCIÉ,  
GESTION & STRATÉGIE,  
PATRIMONIALE & JURIDIQUE**





## FISCALITÉ SUR LE PATRIMOINE

### IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBIÈRE

S'il y a bien un impôt décrié de tout temps, c'est lui, l'ex ISF, le nouvel IFI. Désormais, seuls les actifs immobiliers rentrent dans son assiette de calcul. Les parts de GFI, bien qu'actif immobilier par définition, bénéficient d'une exonération à hauteur de 75% du montant détenu, et donc une assiette taxable de seulement 25% de la valeur vénale des parts. Droits de mutation à titre gratuit (donations et successions)

Les donations et successions bénéficient eux aussi d'une réduction de 75% de l'assiette imposable, sur laquelle les droits sont calculés selon le barème des droits de mutations à titre gratuit.

*Seuls 25% de la valeur des parts de GF rentrera donc en compte dans le calcul des droits de succession.*

Seuls les actifs forestiers sont pris en compte par cette réduction. Les actifs financiers, tout comme la trésorerie, resteront inclus dans l'assiette imposable. Cet avantage fiscal sur la transmission sera appliqué si deux conditions cumulatives sont respectées : Le défunt ou le donateur doit détenir les parts pendant une durée au moins égale à deux ans avant la date de la donation ou succession. Dans le cas contraire, aucun abattement particulier n'est accordé. Le régime des successions s'applique alors normalement, avec un abattement selon le degré de parenté. De plus, le groupement foncier doit obligatoirement avoir la certification de garantie de gestion durable, à appliquer pendant 30 ans. Pour les forêts de plus de 25 hectares, seul le plan simple de gestion (PSG) fait gage de gestion durable. Cette demande de vérification peut être faite par chaque associé à la société de gestion

# FISCALITÉ SUR LES REVENUS DES PARTS DE GROUPEMENTS FORESTIERS

Un groupement forestier est considéré comme une société dite transparente. N'étant pas soumis à l'impôt sur les sociétés, ce sera entre les mains des détenteurs des parts que sera imposé le bénéfice réalisé. Ainsi, quatre catégories de revenus provenant de la détention des parts d'un GF peuvent être distingués :

Bénéfice agricole forfaitaire :

Les revenus de vente de bois d'un groupement forestier ne sont pas soumis à l'IR, mais c'est un impôt sur la valeur cadastrale qui va être appliqué. C'est le revenu cadastral des parcelles en nature de bois qui doit être déclaré comme bénéfice forfaitaire forestier. Il englobe la totalité des ventes de coupes : les bois sur pied mais aussi les bois récoltés à différents stades : abattus, écorcés, débardés, triés. En conséquence, les revenus réels provenant des ventes de coupes de bois ne sont soumis à aucune déclaration, ce qui n'est pas un mince avantage.

Revenus de capitaux mobiliers :

Il s'agit ici de revenus provenant du placement de trésorerie du GFI. En effet lorsqu'un investisseur investit 100 €, la somme n'est pas totalement apurée en achat de parcelles de bois. Le GF, comme toute entreprise aura besoin de liquidités qu'il placera sur des supports peu rémunérateurs et relativement liquides (livrets, compte à terme...). Sur les intérêts générés, l'investisseur choisira soit le Prélèvement Forfaitaire Libérateur (PFL) de 30%, soit la soumission à son impôt sur le revenu.

Revenus fonciers :

Le groupement forestier peut louer ses bois, étangs ou même bâtiments à des chasseurs, pêcheurs... Les revenus de ces locations seront imposés selon les règles des revenus fonciers avec application du micro-réel ou du régime réel selon le choix du contribuable et le montant procuré par cette location (> ou < à 15 000 €).

Plus-values :

L'investissement forestier étant par définition un investissement immobilier, la revente des parts du GF sera soumise à l'impôt sur les plus-values immobilières en cas de plus-value. Exonération totale d'impôt au bout de 30 années de détention (22 ans pour l'IR et 30 ans pour les PS), avec des abattements par année de détention à compter de la 5ème année.

# DÉFISCALISATION À L'ENTRÉE

Le dispositif d'encouragement à l'investissement forestier (loi IR-PME) permet à un investisseur qui acquiert des parts de GFI de bénéficier d'une réduction d'impôt de 25% du montant investi, plafonnée à 50 000 € pour un célibataire et 100 000 € pour un couple marié ou pacsé sous imposition commune, en contrepartie d'une durée de conservation minimale de 5 ans.

L'investisseur doit cependant prendre garde au plafonnement des niches fiscales, les parts de GFI y étant soumis. Ce plafonnement est pour l'heure fixé à 10 000 € par an, c'est-à-dire que la somme des crédits et réductions d'impôt totaux annuels dont un foyer peut bénéficier doit être au maximum de 10 000 euros par an. Cependant, en cas de dépassement en année N, le surplus non déductible est reportable sur les quatre exercices suivants.

## *Voici un exemple chiffré :*

M. et Mme FEUDETOUTBOIS achètent des parts de GF pour 100 000 €, sur les conseils d'un ami. Ils payent 40 000 € d'IR annuel. Le calcul de réduction d'impôt théorique est le suivant :  
 $100\ 000 \times 25\ \% = 25\ 000\ \text{€}$

Cependant, à cause du plafonnement des niches fiscales, ils ne pourront au maximum déduire que 10 000 € d'impôt sur l'année N. Le surplus, à savoir les 15 000 € restants pourront être déduits sur les 4 années suivantes, à condition toujours de ne pas dépasser le plafond de 10 000 €

. Le couple pourra ainsi déduire par exemple 10 000 € en N+1 et 5 000 € en N+2. Attention, pour bénéficier de cette réduction fiscale, il convient de conserver les parts jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant la date de souscription.

La revente éventuelle des parts sera soumise elle aussi à une défiscalisation pour le repreneur, mais un peu moins avantageuse en l'état actuel des textes.

---

GREEN DEAL COMPANY

# TERRAGREE

CABINET DE CONSULTANTS EN INVESTISSEMENT RURAL  
FRANCE & INTERNATIONAL

*<https://terragree.com> / +33 9 87 79 97 83 / [contact@terragree.com](mailto:contact@terragree.com)*

---