

La forêt : achat, vente, fiscalité

La forêt constitue un investissement socialement responsable et de défiscalisation tout en offrant une transmission patrimoniale avantageuse.



Comment et pourquoi acheter une forêt ?

Acheter une forêt présente de nombreux avantages : diversification patrimoniale, investissement responsable, perception de revenus, avantages fiscaux, transmission optimisée, etc.

Il existe 3 modes d'acquisition d'une

forêt :

directe en achetant des hectares,

via la détention de **parts dans un groupement forestier** géré par une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers,

ou de parts dans **une société civile forestière**.

Et 2 modes de détention :

la « **forêt revenu** », immédiatement exploitable,

la « **forêt capitalisation** », constituée d'un terrain nu planté. Ce n'est que des années plus tard (en moyenne 10 ans), qu'il sera rentable.

Les propriétaires forestiers qui s'engagent à respecter certaines normes d'exploitation peuvent bénéficier d'aides financières.

Il est possible d'acheter une forêt auprès d'un notaire, d'un syndicat des propriétaires forestiers, d'une coopérative forestière, d'un expert forestier ou d'une agence immobilière spécialisée.

À noter

Des bourses foncières forestières ont été créées pour faciliter les échanges.

Comment vendre une forêt ?

Il n'existe pas un marché spécifique pour la mise en vente des biens forestiers. Il est possible de s'adresser aux mêmes professionnels que pour l'achat.

À noter

En cas de vente d'une forêt, il peut exister un droit de préférence en faveur des propriétaires voisins et de la commune.

Quelle est la fiscalité appliquée à la forêt ?

La forêt constitue un investissement disposant d'une fiscalité avantageuse.

Droits d'enregistrement lors de l'achat

Le droit d'enregistrement est à payer par l'acquéreur. Compte tenu de l'ensemble des taxes, le taux global s'élève entre 5,09006 % et 5,80665 %.

Réduction d'impôt sur le revenu de 18 %

Les personnes physiques qui réalisent jusqu'au 31.12.2022 des investissements forestiers peuvent bénéficier du Dispositif d'Encouragement Fiscal à l'Investissement en forêt (DEFI-acquisition) : il s'agit d'une réduction d'impôt, sous conditions d'engagement de gestion et de conservation. Les bois et forêts doivent être conservés au moins 15 ans avec obligation d'appliquer un plan de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière.

En cas d'acquisition de parts, elles doivent être conservées au moins 8 ans.

La réduction de l'impôt sur le revenu est de 18 % du montant des dépenses engagées pour l'achat de la forêt ou des parts d'un groupement forestier dans la limite de 5 700 € pour une personne seule, veuve ou divorcée .

Pour la souscription à une émission de nouvelles parts, la réduction d'impôt grimpe à 25 % !

À noter Il existe également :

une **réduction d'impôt de 76 % au titre de la cotisation d'assurance** incluant la garantie tempête dans la limite de 6 250 € de dépenses pour une personne célibataire, veuve ou divorcée,

une **réduction d'impôt de 50 % au titre des cotisations versées aux associations syndicales autorisées (ASA)** luttant contre les incendies dans la limite de 1 000 € par foyer,

un **crédit d'impôt de 18 % (ou 25 % en cas d'adhésion à une organisation de producteurs) pour la réalisation de travaux forestiers** (reboisement, sauvegarde, etc.) dans la limite de 6 250 € de dépenses pour une personne célibataire, veuve ou divorcée

un **crédit d'impôt de 18 % (ou 25 % en cas d'adhésion à une organisation de producteurs) pour les contrats de gestion de forêts** passés avec un expert, une coopérative, une organisation de producteurs ou l'ONF dans la limite de 2 000 € de dépenses par personne.

Pour plus de précisions, consulter le bulletin officiel des finances publiques

Exonération de 75 % pour l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les forêts et les parts de groupements forestiers entrent dans l'assiette de l'IFI. Cependant, elles profitent d'une **exonération à hauteur de 75 % de leur valeur**, sous réserve d'un engagement de gestion durable pendant 30 ans.

Bon à savoir : *lorsqu'elles constituent des biens professionnels, les forêts sont totalement exonérées*

Pour plus de détails, consulter le bulletin officiel des finances publiques

Impôt sur la plus-value

Lors d'une vente, le régime des plus-values immobilières des particuliers s'applique pour les propriétaires qui n'exploitent pas leurs terres à titre professionnel. Ils bénéficient d'un abattement de 10 € par hectare et par année de détention. Cet abattement n'est pas applicable au montant des prélèvements sociaux, ni aux cessions réalisées par des sociétés ou groupements.

Après cet abattement, l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sont dus. Cependant, il existe une exonération progressive en fonction des années de détention.

À noter

La plus-value est la différence entre le prix d'achat et le prix de vente.

Pour plus de précisions, consulter le Bulletin officiel des finances publiques

Exonération de 75 % des droits de donation ou de succession

Lors d'une donation ou d'une succession, les forêts bénéficient d'une **exonération à hauteur de 75 % de leur valeur** sous réserve pour l'acquéreur de respecter plusieurs conditions, notamment celle de

présenter une garantie de gestion durable attestée par le directeur départemental des territoires et de s'engager (lui, ses héritiers ou cessionnaires) à l'appliquer durant 30 ans.

À noter

L'exonération s'applique également aux parts de groupements forestiers détenues depuis plus de deux ans par le défunt.

Pour plus de précisions, consulter le bulletin officiel des finances publiques

Pourquoi consulter un notaire ?

Le notaire conseillera son client sur l'opportunité, les enjeux et les avantages fiscaux de l'achat de biens forestiers au regard de sa situation patrimoniale.

A LIRE AUSSI

Escroquerie ou arnaque sur Internet

Vous avez été victime d'une escroquerie ou d'un chantage via Internet ? Votre messagerie électronique a été piratée ? Vous pouvez désormais porter plainte en ligne si vous disposez d'un compte France Connect, ou procéder à un simple signalement si vous n'en avez pas, via Service-Public.fr.

Plus d'informations sur service-public.fr.

La Lettre des conseils des notaires
SUPPLÉMENT AU MAGAZINE TRIMESTRIEL
N° 55 - MARS 2022

L'héritage et les donations au cœur des débats
Lire page 3

RETRAITÉ
RACHETER
DES TRIMESTRES
EN 2022 P.2

COPROPRIÉTÉ
AG A DISTANCE,
LES NOUVELLES
RÈGLES P.4

PATRIMOINE
QUELLE STRATÉGIE
ADOPTER
CETTE ANNEE? P.4

ÉPARGNE
PLUS DE
TRANSPARENCE
POUR LES PER P.5

IMMOBILIER
Travaux non déclarés,
quelles conséquences?
Amendes, fiscalité, reverse...
Lire page 8

1,2 million
de transactions immobilières en France
en 2021 contre 980000 en 2020
(Notaires de France)

365 200
contrôles fiscaux
ont été effectués en 2020.
Le chiffre 2021
n'est pas encore connu.
(économie.gouv.fr)

CONSEILS DES NOTAIRES

Découvrez toutes les nouveautés

Amendes, fiscalité, revente...retrouvez dans la Lettre Conseils des notaires les conséquences pour des travaux effectués sans autorisation.