

# GROUPEMENT DES SYLVICULTEURS DES 4 MONTAGNES

SAMEDI 25 MAI 2019

## TRANSMETTRE SA FORET

### FISCALITE DES TRANSMISSIONS

Me Marc MARECHAL

Notaire à GRENOBLE

Nous allons poursuivre l'analyse du thème de cette assemblée sur la transmission de la forêt en examinant l'aspect fiscal de la transmission.

Je dois dire tout d'abord que je connais bien la relation affective très forte entre les habitants du plateau et leur forêt, d'abord parce que comme vous j'habite sur le plateau et parce que comme vous je suis propriétaire en indivision d'une forêt à Lans en Vercors, dans la famille depuis plusieurs générations.

Comme vous le savez, la forêt n'est pas un bien immobilier classique, au niveau économique c'est un investissement sur le long terme et le législateur en a tenu compte depuis fort longtemps au niveau fiscal puisque la loi SEROT à l'origine du régime dérogatoire remonte à 1930.

**(Les éléments fiscaux indiqués dans ce document sont rappelés en fonction de la fiscalité applicable en mai 2019).**

#### **LA FORET EN France :**

15 millions d'hectares – 4eme forêt européenne en surface – accroissement régulier depuis de nombreuses années (40.000 hectares annuels)

- principalement privée : 74 % forêt privée, 26% publique
- très morcelée : 3,5 millions de propriétaires

**Forêt en Rhône-Alpes :** la 2eme région forestière en France

En Isère, propriété privée très morcelée : 92.700 propriétaires, ce qui donne une surface pondérée par propriétaire inférieure à 2 hectares.

# TRANSMISSION DE LA FORET

## ASPECTS FISCAUX :

La sylviculture est considérée comme une activité agricole par le Ministère des Finances. Elle est donc pleinement intégrée à la fiscalité agricole.

Cependant, les délais de production particulièrement longs du matériau bois, ont incité les pouvoirs publics à prendre certaines dispositions particulières pour encourager l'investissement forestier.

D'autre part, la fiscalité est l'un des outils utilisés par l'État pour orienter la gestion des forêts privées.

### 1 – VENTES :

Le marché des forêts

Le nombre de transactions, les surfaces vendues et la valeur du marché, atteignent en 2017 des niveaux records, **alors que le prix moyen des forêts reste stable à 4 110 €/ha.**

L'indicateur du marché des forêts en France est réalisé par Terres d'Europe-Scafr, le bureau d'études du groupe Safer, en partenariat avec la Société Forestière de la Caisse des Dépôts.

Combien coûte un hectare de forêt en 2017 ?

Le prix moyen des forêts non bâties est stable en 2017, avec un prix moyen de 4 110 €/ha.

Cette stabilité cache des disparités régionales, et 90% des transactions sont conclues à des prix compris entre 630 et 12 200 €/ha, selon les régions et la qualité des biens mis sur le marché.

La hausse de la valeur du marché est essentiellement due aux forêts comportant du bâti.

**Les petites forêts de 1 à 10 ha représentent un marché local dynamique (88% du total des échanges, et 35% du marché), en constante progression depuis 10 ans.** Par contre, celui des grandes forêts de plus de 100 ha stagne depuis 3 ans.

#### 1°) - Régime ordinaire :

- le prix de vente fait l'objet de droits d'enregistrement qui s'élèvent dans l'Isère à 5,19% (dans la Drôme, 5,79%) : ces droits sont inclus dans les frais versés au notaire lors de la vente.

#### 2°) - Régime de faveur (article 793,2 2° du Code Général des Impôts) :

Montant de l'exonération : à concurrence des  $\frac{3}{4}$  de la valeur des biens

#### Conditions et engagements :

- certificat délivré par le directeur départemental des Territoires ;
- engagement :

\* soit d'appliquer pendant 30 ans l'une des garanties de gestion durable prévues aux articles L 124-1 et L 124-3 et à l'article L 313-2 du Code forestier ;

\* soit lorsque, au moment de la mutation, aucune garantie de gestion durable n'est appliquée, de présenter une telle garantie dans un délai de 3 ans et de l'appliquer jusqu'à expiration dudit délai de 30 ans ;

- engagement supplémentaire d'appliquer jusque-là le régime d'exploitation normale prévu au décret du 28 juin 1930 aux bois et forêts.

### **Hypothèque légale :**

Pour la garantie du paiement des droits complémentaires et supplémentaires éventuellement exigibles en vertu de l'article 1840 G, le Trésor Public possède sur les immeubles du groupement forestier ou sur le bien objet de la mutation une hypothèque légale.

### **Frais de notaire**

Ce que l'on appelle couramment « frais de notaire » désigne l'ensemble des sommes versées au notaire au moment d'une mutation.

Rémunération du Notaire :

- vente sur 10.000 EUR : 990 EUR (9,90%) HT

- vente sur 50.000 EUR : 1.450 EUR (2,90%) HT

Pour les ventes dont le prix est faible (moins de 9.000 EUR), il existe un dispositif d'écrêtement. Le montant total des émoluments proportionnels et de formalités ne peut pas dépasser 10% du prix de vente, sans pouvoir être inférieur à 90 €.

Vente d'une forêt (Isère) : exemple :

prix de vente : 10.000 EUR

	Régime ordinaire 5,09 % sur 100% du prix	Régime de faveur 5,09 % sur 25% du prix
Droits d'enregistrement	509 EUR	127,25 EUR
Rémunération du notaire TTC	1.188 EUR	1.188,00 EUR
Débours	350 EUR	350,00 EUR
TOTAL (provision à parfaire ou à diminuer)	2.047 EUR	1.665,25 EUR
Gain : 381,75 €		

### **Régime des plus-values :**

La plus-value est un impôt (au taux de 36,20%) payé sur le « bénéfice » réalisé. Le calcul est fait par le notaire et le montant prélevé sur le prix de vente pour être reversé au Service de Publicité Foncière (SPF).

### **Principaux cas d'exonération :**

- **détention depuis plus de trente (30) ans ;**

- **prix de vente n'excédant pas 15.000 EUR ;**

**- retraités ou invalides de condition modeste.**

Cas particulier : article 150 VF III CGI :

III. – L'impôt sur le revenu correspondant à la plus-value réalisée lors de la cession de peuplements forestiers par une personne physique est diminué d'un abattement de 10 € par année de détention et par hectare cédé représentatif de l'impôt sur le revenu correspondant aux revenus imposables au titre de l'[article 76](#).

## **Impôt sur le revenu :**

### **Dispositif d'Encouragement Fiscal à l'Investissement en forêt (DEFI)**

- Le DEFI vous permet jusqu'au 31/12/2020, sous certaines conditions, de bénéficier d'un crédit ou d'une réduction d'impôt sur le revenu. Il est accessible aux propriétaires en nom personnel, aux indivisaires et aux porteurs de parts de Groupement Forestier. Pour les dépenses réalisées en 2017 :
  - **Achat de parcelles** boisées ou à boiser, de parts de groupement forestier ou de société d'investissement forestier : réduction de 18 % d'une dépense plafonnée à 5.700 € pour une personne seule ou 11.400 € pour un couple.
- .....

### **IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE**

L'investissement forestier permet également au contribuable d'obtenir une exonération fiscale au titre de l'impôt sur la fortune immobilière. L'abattement est de 75% de la valeur de la forêt pendant toute la durée de sa détention, sous les conditions fixées en matière de donation et succession

#### **2 – MUTATION A TITRE GRATUIT (SUCCESSIONS – DONATIONS)**

Valeur vénale : les biens doivent être estimés à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix moyen du marché.

Redressement possible dans les trois ans si l'administration considère que la valeur est trop basse (obligation de fournir des références de ventes de biens identiques).

Abattement de cent mille EUR (100.000 EUR) par enfant et par parent.

Régime ordinaire :

#### **Calcul des droits après déduction de l'abattement (transmission en ligne directe)**

Tranches	Taux d'imposition	Montant
De 1 à 8.072 €	5%	404 EUR
Entre 8.072 et 12.109 €, soit sur 4.037 €	10%	404 EUR
Entre 12.109 et 15.932 €, soit sur 3.823 €	15%	574 EUR
<b>TOTAL 3 tranches : 1.382 EUR</b>		
Entre 15.932 € et 52.324 €, soit sur	20%	
Entre 52.324 et 902.838 €, soit sur	30%	

Régime de faveur :

Sont exonérées des droits de mutation à titre gratuit : les successions et donations entre vifs à concurrence des trois quarts de leur montant intéressant les propriétés en nature de bois et forêts, à la condition :

- a. que l'acte constatant la donation ou la déclaration de succession soit appuyé d'un certificat délivré sans frais par le directeur départemental des territoires ou le directeur départemental des territoires et de la mer attestant que les bois et forêts sont susceptibles de présenter une des garanties de gestion durable prévues aux articles L 124-1 à L 124-4 et à l'article L. 313-2 du Code forestier ;
- b. qu'il contienne l'engagement par l'héritier, le légataire ou le donataire, pris pour lui et ses ayants cause :
  - soit d'appliquer pendant trente ans aux bois et forêts objets de la mutation l'une des garanties de gestion durable prévues aux articles L 124-1 à L 124-4 et à l'article L 313-2 dudit Code ;
  - soit lorsque, au moment de la mutation, aucune garantie de gestion durable n'est appliquée aux bois et forêts en cause, de présenter dans le délai de trois ans à compter de la mutation et d'appliquer jusqu'à l'expiration du délai de trente ans précité une telle garantie.

Dans cette situation, le bénéficiaire s'engage en outre à appliquer le régime d'exploitation normale prévu au décret du 28 juin 1930 aux bois et forêts pendant le délai nécessaire à la présentation de l'une des garanties de gestion durable.

Il résulte de ce texte que les bois et forêts sont passibles de l'impôt à concurrence du quart seulement de leur valeur vénale (BOI-ENR-DMTG-10-20-30-10, 18 mars 2014, § 1).

### 3 – GROUPEMENT FORESTIER OU SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT FORESTIER

Un groupement forestier est une société civile ayant pour objet la constitution, l'amélioration, l'équipement, la conservation ou la gestion d'un ou plusieurs massifs forestiers, ainsi que de l'acquisition de bois et forêts. Il est constitué pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans maximum.

Les apports effectués par les associés au groupement forestier sont très souvent des apports en nature par des biens immobiliers (exemple : des forêts), des biens meubles, les droits relatifs à la propriété (usufruit et nue propriété) et des apports en numéraire (des sommes d'argent).

Les groupements forestiers ne sont pas assujettis à l'impôt sur les sociétés.

Par contre, chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans le groupement, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés (pour les personnes morales).

Dans la première hypothèse, chaque associé est tenu de déclarer le montant du revenu cadastral au prorata de sa part détenu . Le gérant est tenu de le leur communiquer chaque année.

Par contre, ils sont également susceptibles de bénéficier de :

- réductions d'impôt sur le revenu dans le cadre du DEFI Acquisition, de l'assurance "tempête", des cotisations versées aux ASA de DFCI ;
- crédits d'impôt sur le revenu dans le cadre du DEFI Travaux , du DEFI "Contrat de gestion".

### **Transformation d'une indivision en groupement forestier**

"Lorsque des bois et forêts sont indivis, les indivisaires, représentant au moins les deux tiers de la valeur de l'immeuble, peuvent décider de faire cesser l'indivision en constituant (...) un groupement forestier auquel est apporté cet immeuble. Les statuts du groupement sont soumis à l'approbation préalable de l'autorité administrative. (Extrait Art. L331-8 Code forestier)

Le ou les indivisaires, (...), qui désirent constituer un groupement forestier (...), adressent au préfet un dossier.

Principales hypothèses de Groupement Forestier :

- éviter le caractère précaire de l'indivision : « nul n'est tenu de rester dans l'indivision » et le morcellement de la propriété ;
- association de propriétaires riverains ;

\*\*\*\*\*

### **CONCLUSION :**

La fiscalité privilégie la transmission par donation du vivant plutôt qu'une transmission par décès ; de façon générale, il est préférable de transmettre de façon organisée, en anticipant, plutôt que de subir une transmission par décès, souvent inattendue.

J'en ai terminé avec cette présentation rapide. Chaque projet de transmission, vente, donation est un cas particulier. Au niveau familial, anticipez les transmissions, prenez contact avec votre notaire pour préparer l'avenir de votre forêt dans les meilleures conditions. Je vous remercie de votre attention.