

Bois et forêts, un patrimoine à valoriser

Faites-vous partie des 3,5 millions de Français qui détiennent une parcelle de forêt ou de bois? La propriété privée représente 75% des territoires boisés en France. Le notaire peut vous aider à valoriser ce patrimoine.

Comment devient-on propriétaire de bois et forêts ?

Pour ce placement de très long terme, rentable sur plusieurs générations, le marché est assez restreint mais relativement actif depuis ces dernières années ; l'on devient souvent propriétaire par héritage. Outre l'achat en direct, il est possible d'investir en acquérant des parts de groupement forestier. Un nouveau produit, le groupement forestier d'investissement, devrait voir le jour en 2018, sur le modèle de la pierre-papier.



Outre l'achat en direct, il est possible d'investir en acquérant des parts de groupement forestier.

Quelle est la rentabilité des bois et forêts ?

On l'évalue autour de 2 %, avec des disparités selon les situations géographiques, les essences plantées, les facilités d'exploitation... Les événements climatiques, sécheresse, tempêtes... créent un aléa. De plus, la forêt ne génère des revenus que les années de coupes, tous les 20, 30 ou 40 ans selon les espèces. La fiscalité tient compte de ces particularités : les ventes de bois sont exonérées d'impôt sur le revenu, les autres revenus (droits de chasse...) sont faiblement imposés et la taxe foncière, forfaitaire, est également faible.

Existe-t-il d'autres avantages fiscaux liés à l'achat et à la détention de forêts ?

En effet. Il existe notamment un dispositif, « Défi-forêt », qui vient d'être reconduit jusqu'en 2020 et qui ouvre le

bénéfice d'une réduction d'impôt sur le revenu lors de l'investissement. Les travaux forestiers peuvent permettre de bénéficier d'un crédit d'impôt.

Bois et forêts sont exonérés de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) pour les trois quarts de leur valeur. Ils sont aussi exonérés de droits de succession et de donation à cette même hauteur.

Y a-t-il une contrepartie à ces avantages ?

Il y a différentes obligations à respecter, par exemple, pour l'exonération d'IFI et de droits de mutation, un engagement de gestion durable de type « Plan simple de gestion » établi en collaboration avec l'administration. Votre notaire peut vous donner le détail de ces obligations.

Comment mieux valoriser bois et forêts ?

Différentes structures facilitent la gestion durable des forêts : il peut être intéressant par exemple de constituer une association syndicale de gestion avec d'autres propriétaires. N'hésitez pas à demander des conseils à votre notaire sur ce sujet, dont il maîtrise les différents aspects fiscaux et réglementaires. Votre notaire est également au fait des dispositifs de lutte contre le morcellement des bois et forêts, qui permettent par exemple de préempter de petites parcelles et d'améliorer l'exploitation de votre patrimoine.

A l'heure du développement durable, la forêt française reste sous-exploitée : sachez tirer profit des dispositifs créés pour la protéger et la mettre en valeur !

ACTUS

Dans la Lettre Conseils des notaires de février

Au sommaire de votre lettre mensuelle, l'abattement exceptionnel sur les plus-values immobilières sur les terrains situés en zone tendue. Un avantage qui prendra fin le 31 décembre 2020.



Votre copropriété est-elle immatriculée ?

Les copropriétés de plus de 50 lots doivent désormais être enregistrées au nouveau registre national des copropriétés. Les syndicats des plus petites copropriétés ont jusqu'à fin 2018 pour effectuer cette démarche en ligne sur www.registre-coproprietes.gouv.fr. Les notaires peuvent également procéder à cette immatriculation.

Cachet de l'office