



Bois et forêts : un actif de diversification aux avantages fiscaux multiples

Actif réel et tangible, la forêt est également un placement « vert » durable, peu sensible aux variations des bourses mondiales, intéressant pour diversifier son patrimoine. Il fait ainsi office de valeur refuge autant que de placement plaisir ou porteur de sens. Son rendement modeste (1 à 2% bruts par an), plutôt stable, s'apprécie sur le long terme.

• Un investissement démocratisé

Contrairement aux idées reçues, la forêt n'est plus réservée aux grosses fortunes, surtout depuis la mise en place des groupements forestiers d'investissement (GFI) en 2015. Leur fonctionnement reprend tous les codes d'une SCPI. Les épargnants souscrivent des parts auprès d'un gérant qui acquiert et exploite des massifs forestiers de différentes natures, dans des régions distinctes, permettant une diversification de son investissement et une mutualisation du risque. Les revenus issus de l'exploitation du bois et, éventuellement de la chasse, sont distribués aux investisseurs. Une revalorisation des parts est effectuée en fonction du marché.

• Un investissement aux multiples avantages fiscaux

L'investissement en bois et forêts présente un triple avantage fiscal :

1 - Avantage en matière d'impôt sur le revenu (IR) avec deux types de réductions coexistants :

a - Réduction IR / loi DEFI

Le DEFI¹ permet une diminution d'IR à hauteur de 18% des montants investis, limités à 5 700 € pour un célibataire et 11 400 € pour un couple², en contrepartie d'une durée de conservation minimale de 8 ans ½. Le Groupement Forestier (GF) prend alors l'engagement d'appliquer pendant 15 ans un Plan Simple de Gestion. Trois autres réductions IR DEFI existent sous conditions et limites :

- le crédit IR de 18% du montant des dépenses liées aux travaux forestiers,
- le crédit IR de 18% du montant d'un contrat de gestion signé avec un gestionnaire forestier professionnel pour les propriétés inférieures à 25 hectares,
- la réduction IR de 76% des cotisations d'assurance.

b - Réduction IR / loi IR PME

La réduction IR de 25% de la souscription de parts de GF³, dans la limite de 50 000 € pour un célibataire et 100 000 € pour un couple⁴, en contrepartie d'une durée de conservation minimale de 5 ans ½ / 7 ans, sauf cas de déblocage anticipé.

2 - Avantage en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les parts de GF sont exonérés d'IFI à hauteur de 75% de leur valeur sous réserve de fournir un certificat de gestion durable, s'engager à conserver la propriété pendant 30 ans et présenter tous les 10 ans le bilan de la gestion.

3 - Avantage en matière de droits de donation/succession

Les transmissions à titre gratuit portant sur des bois, forêts ou des parts de GF sont exonérées de droits de mutation à hauteur également de 75%. La base taxable n'est donc plus que de 25% (conditions identiques à l'IFI⁵).

Exemple : Madame PEUPLIER, 82 ans, dispose d'un patrimoine important et d'un cousin éloigné comme unique héritier. Elle s'interroge sur l'opportunité d'investir dans un GF une somme d'1 million d'€ en vendant un bien immobilier.

- **En cas de succession classique non optimisée sur le bien immobilier**, les droits seraient de l'ordre de 55%, soit 550 000 €.
- **En cas d'investissement dans un GF⁶**, les droits seraient de l'ordre de 28%, soit 280 000 € représentant une économie de 270 000€ et un gain de taxation de 27% (55 – 28).

La diversification apportée par cet actif ainsi que ses avantages fiscaux conséquents en font donc un outil patrimonial très intéressant.

¹ Dispositif d'Encouragement Fiscal à l'Investissement Forestier

² Soit des réductions respectives de 1 026 euros et 2 052 euros

³ Parts nouvelles émises seulement, ce dispositif ne fonctionne pas pour les parts acquises en secondaire

⁴ Soit des réductions respectives de 9 000 euros et 18 000 euros entre les héritiers

⁵ Pour les parts de GF acquises à titre onéreux, une condition supplémentaire est exigée : la détention par le donateur/défunt des parts depuis plus de 2 ans sauf s'il s'agit de création de nouvelles parts liées à un nouveau GF ou un GFI à capital variable

⁶ En prenant en compte des frais de souscription de 10% et des actifs forestiers à hauteur de 85% du GF / 15% de trésorerie