

## Acquisition de forêt : différents modes de propriété

Acheter une forêt en nom propre, à plusieurs ou en société ? Tel est le type de question que peut se poser un futur propriétaire forestier.

Pour des raisons économiques, fiscales ou pratiques, il faut se poser la question de l'achat d'une forêt en nom propre, en société, et pourquoi pas en forêt partagée ! Nous allons détailler toutes les possibilités, les avantages et les inconvénients qui s'offrent à vous pour acheter une forêt.

“

***80% de la forêt française est privée et elle couvre ¼ du territoire national.***

Cela offre des perspectives d'achats, d'autant plus que les véhicules juridiques pour un **investissement en forêt** sont nombreux !

« PERSONNE PHYSIQUE »

---

**ACHETER UNE FORÊT EN NOM PROPRE**



C'est la façon la plus courante de devenir propriétaire forestier. L'achat se fait chez votre notaire comme n'importe quel bien immobilier car la forêt est considérée comme de l'immobilier. C'est le fait de détenir le sol ( numéros des parcelles cadastrales) et le peuplement forestier qui le compose (taillis, plantations ou futaies) qui en font un bien immobilier, c'est un tout du point de vue juridique.

Les avantages sont évidemment de pouvoir jouir librement de votre forêt et d'être le seul propriétaire, la revente ou la transmission est d'autant plus facile.

Il n'y a pas d'inconvénients à devenir propriétaire forestier mais il faut bien connaître le marché de la forêt et du bois, avoir des notions de gestion forestière, de **sylviculture**, une connaissance du code rural et forestier, et avoir du temps pour trouver, gérer et exploiter sa forêt.

Il existe de nombreux avantages fiscaux consentis aux particuliers, notamment en cas de succession, donation et d'exonération d'impôts sur les coupes de bois ( forfait forestier), [https://www.the-](https://www.the-forest-time.com/fr/le-saviez-vous-avantages-fiscaux-462267160)

[forest-time.com/fr/le-saviez-vous-avantages-fiscaux-462267160](https://www.the-forest-time.com/fr/le-saviez-vous-avantages-fiscaux-462267160)

## ACHETER UNE FORÊT EN INDIVISION

Cela permet d'acquérir une forêt entre amis, en couple ou en famille.

C'est la même procédure que pour l'achat d'une forêt en nom propre, mais les frais d'acquisition seront divisés et chacun pourra emmener des compétences différentes.

Cela demande une bonne entente entre tous les indivisaires pour pérenniser l'investissement dans le temps, nul n'est sensé rester dans une indivision. Les problèmes peuvent venir en cas de désir de sortir de l'indivision, parfois la revente de la forêt est nécessaire.



C'est un cas courant que nous observons lors de l'arrivée de la nouvelle génération après une succession. Les avantages fiscaux consentis aux particuliers demeurent. Les formalités sont réduites au minimum, les indivisaires sont identifiés et leur quote-part est déterminé dans l'acte authentique d'achat.

Attention, tous les indivisaires sont solidaires économiquement et juridiquement.

## CRÉER UN GROUPEMENT FORESTIER AGRICOLE (GFA)

---

### Définition : Article L331-1 du code forestier

Un groupement forestier est une société civile créée en vue de 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 régi par les [articles 1832 et suivants du code civil](#), sous réserve des dispositions particulières figurant au présent chapitre.

Il est constitué pour une durée maximale de quatre-vingt-dix-neuf ans.

### En pratique :

Comme pour l'indivision cette formule permet d'acquérir la forêt entre amis, en couple ou en famille.

Le GFA ( groupement forestier agricole) est une société civile comme une SCI ( Société civile immobilière).

Les formalités pour ouvrir un GFA sont simples et peu couteuses. La nomination d'un gérant est obligatoire, il faudra déposer les statuts de la société et procéder à l'enregistrement au greffe du tribunal de commerce, tenir à jour les comptes et les assemblés générales.

Vous pourrez opter pour le régime de la TVA ou du remboursement forfaitaire.

La grande différence avec la SCI c'est son objet forestier et agricole qui offre tous les avantages fiscaux destinés aux propriétaires forestiers particuliers.

“

***Attention, tous les associés sont solidaires économiquement et juridiquement.***

## ACHETER UNE FORÊT VIA UN GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT (GFI)

---

### Définition :

Le GFI est un Fonds Alternatif d'Investissement (FIA)

C'est un organisme de placement collectif qui lève des capitaux pour un certain nombre d'investisseurs avec une politique d'investissement définie dans l'intérêt de ces derniers.

## En pratique :

Le GFI est une société qui achète des forêts et qui les gère pour un groupe d'investisseurs.

Ces sociétés d'investissement sont régulées par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)

L'investisseur n'exercera pas de pouvoir discrétionnaire sur les opérations courantes et s'en remettra au gestionnaire de portefeuille.

Cette formule présente de nombreux avantages, les conditions d'entrée et de sorties sont clairement définies, les risques identifiés et la gestion sylvicole et administrative entièrement déléguées.

Les avantages fiscaux consentis aux particuliers demeurent et sont même plus important au regard de la loi TEPA.

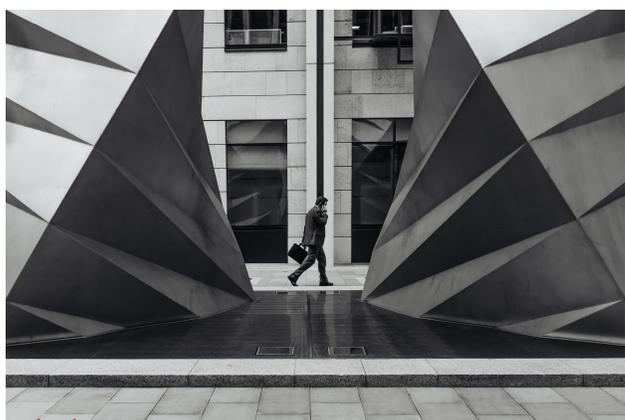
Autre avantage, cela permet d'investir en forêt au rythme de ses économies.

Certain de ces groupements forestiers d'investissements vous permettrons de jouir de votre placement en vous proposant de séjourner dans les forêts du GFI.

“

***Vous pourrez alors profiter de votre placement en vous promenant dans vos bois sans soucis de gestion.***

## ACHETEZ UNE FORÊT AVEC SA SOCIÉTÉ, HOLDING, SARL, SAS...



Cette formule est à conseiller pour ceux qui souhaitent que la forêt entre dans le patrimoine de l'entreprise, l'investissement sera alors amorti comme n'importe quel immeuble en tenant compte du stock (arbres sur pieds) et de l'amortissement du terrain. Les bénéfices seront imposés à l'impôt sur les sociétés, les frais déductibles intégralement.

Attention tous les avantages fiscaux qui sont accordés aux particuliers disparaissent.

“

***Nous recommandons cette formules pour les société qui souhaitent exploiter les forêts à des fins commerciales ou pour des activités de loisirs.***

Nombreuses sociétés achètent des forêts pour des raisons écologiques ou pour compenser leurs émissions de carbone.

