Forest Timecontact@foret-investissement.com+33 4 73 69 74 57

Différentes possibilités d’acquérir une forêt

Il existe différents moyens de devenir propriétaire forestier, que ce soit par l’acquisition d’une propriété foncière, seul ou à plusieurs, ou par l’entrée au capital social d’une société gérant une propriété forestière, à l’instar des S.C.I. ou des S.C.P.I. dans l’immobilier classique.

Le tableau suivant vise à établir un comparatif synthétique entre les différentes acquisitions possibles. Néanmoins, l’acquisition d’une forêt étant une opération singulière, il demeure nécessaire d’effectuer une étude approfondie personnalisée de votre projet, afin de déterminer le mode d’acquisition correspondant à votre situation.

Choix de la propriété

Forêt	Groupement Forestier	Groupement Forestier d’Investissement	Indivision
Libre - Selon offre disponible sur le marché	**Imposé -** Déja détenue par le Groupement	**Imposé -** Choix selon les différentes Opportunités existantes	**Libre -** Selon offre disponible sur le marché

Ticket d’Entrée

Forêt	Groupement Forestier	Groupement Forestier d’Investissement	Indivision
Environ 100.000 euros **Moyenne Française 4.250,00 €/ha**	Dépend de la valeur des parts cédées, en corrélation avec la valeur du foncier forestier détenu	**A partir de** **1.000 euros**	Environ 100.000 euros Moyenne Française 4.250,00 €/ha, à répartir entre le nombres d’indivisaires acquéreurs

Frais d’Acquisition

Forêt	Groupement Forestier	Groupement Forestier d’Investissement	Indivision
Frais de notaires : 7 à 8 % du prix d’achat, comprenant les droits de mutation (5,80%) et les honoraires du notaires	**Droits fixes d’enregistrement 125 euros** **Possibilité de droits d'entrée**	Droits d’entrée : environ 10 % du montant investi	Frais de notaires 7 à 8 % du prix d’achat, comprenant les droits de mutation (5,80%) et les honoraires du notaires. A répartir entre le nombres d’indivisaires acquéreurs

Qualité du Propriétaire

Forêt	Groupement Forestier	Groupement Forestier d’Investissement	Indivision
Pleine Propriété	Propriétaire des parts sociales acquises, donnant droit au vote en Assemblée Générale, au prorata du nombre de parts détenues sur la totalité des parts du Groupement	Propriétaire des parts sociales acquises, donnant droit au vote en Assemblée Générale, au prorata du nombre de parts détenues sur la totalité des parts du Groupement	Pleine Propriété – Quotité suivant la répartition des pourcentages d’acquisition de chaque acquéreur

Fiscalité Acquisition *

Forêt	Groupement Forestier	Groupement Forestier d’Investissement	Indivision
Dispositif D.E.F.I. (Uniquement pour l’acquisition d’une propriété forestière inférieure à 4 ha, portant le total détenu à plus de 4 ha) Réduction d’impôt de 18 % du montant investi, dans la limite de 5.700 euros (célibataire) ou	Dispositif D.E.F.I. Réduction d’impôt de 18 % du montant investi, dans la limite de 5.700 euros (célibataire) ou 11.400 euros (couples mariés ou pacsés)	**Dispositif IR / PME** Réduction d’impôts de 25 % du montant souscrit (droits d’entrées déduits), dans la limite de 50.000 euros (personne célibataire) et 100.000 euros (Couples mariés ou pacsés)	Dispositif D.E.F.I. (Uniquement pour l’acquisition d’une propriété forestière inférieure à 4 ha, portant le total détenu à plus de 4 ha) Réduction d’impôt de 18 % du montant investi, dans la limite de 5.700 euros (célibataire) ou 11.400 euros (couples mariés ou pacsés)

11.400 euros (couples mariés ou pacsés)			

Gestion

Forêt	Groupement Forestier	Groupement Forestier d'Investissement	Indivision
Libre Gestion de : - L'exploitation forestière - Location chasse, pêche - Travaux forestiers Possibilité de déléguer la gestion à un professionnel	Déléguée Effectuée par le Gérant disposant des pouvoirs à ce titre, avec rapport de gestion lors de l'Assemblée Générale Ordinaire	Déléguée Effectuée par la société de Gestion en Portefeuille d'Actif, agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers – Bilan semestriel, et rapport annuel présenté devant l'Assemblée Générale Ordinaire	Commune Gestion effectuée selon l'orientation définie par la majorité des indivisaires OU Selon les modalités définies dans une convention d'indivision Possibilité de déléguer la gestion à un professionnel

Revenus

Forêt	Groupement Forestier	Groupement Forestier d'Investissement	Indivision
Coupes de Bois Locations Chasse / Pêche ….	Au prorata des revenus distribués par le Groupement Forestier déterminé en Assemblée Générale Coupes de Bois Locations Chasse / Pêche ….	Dividendes versés dans les modalités déterminés en Assemblée Générale sur l'ensemble des propriétés détenues par le G.F.I. Coupes de Bois Locations Chasse / Pêche ….	Au prorata du pourcentage détenu dans l'indivision Coupes de Bois Locations Chasse / Pêche ….

Fiscalité Détention *

Forêt	Groupement Forestier	Groupement Forestier d'Investissement	Indivision
Fiscalité Revenus Coupes de Bois : principe du revenu cadastral – Exonération de déclaration des revenus réels Fiscalité Revenus Locatifs (Chasse / pêche) : imposition au titre des revenus fonciers D.E.F.I. Travaux : Crédit d'I.R. de 18% des dépenses de travaux forestiers (Limite 6.250 euros célibataire / 12500 euros couples mariés/pacsés) D.E.F.I. Gestion : 18 % des rémunérations versées dans le cadre d'un contrat de Gestion (Limite 2.000 euros célibataire / 4.000 euros mariés/pacsés) DEFI Assurances : 76% de réduction I.R. des cotisations versées (Limite 7,2 €/ha) I.F.I. et Donations / Successions : 75 % d'abattement sur la valeur forestière transmise (ou déclarée pour l'I.F.I.) Exonération de Taxe Foncière possible, (Plantations Certaines Essences – Natura 2000)	**Au prorata du nombre de parts détenues** Fiscalité Revenus Coupes de Bois Principe du revenu cadastral – Exonération de déclaration des revenus réels Fiscalité Revenus Locatifs (Chasse / pêche) Imposition au titre des revenus fonciers **Au prorata de la dépense effectuée** D.E.F.I. Travaux : Crédit d'I.R. de 18% des dépenses de travaux forestiers (Limite 6.250 euros célibataire / 12500 euros couples mariés/pacsés) D.E.F.I. Gestion : 18 % des rémunérations versées dans le cadre d'un contrat de Gestion (Limite	**Au prorata du nombre de parts détenues** Fiscalité Revenus Coupes de Bois Principe du revenu cadastral – Exonération de déclaration des revenus réels Fiscalité Revenus Locatifs (Chasse / pêche) Imposition au titre des revenus fonciers Fiscalité Revenus Financiers Imposition au titre des revenus mobiliers **Au prorata de la dépense effectuée** D.E.F.I. Travaux : Crédit d'I.R. de 18% des dépenses de travaux forestiers (Limite 6.250 euros célibataire / 12500 euros couples mariés/pacsés) D.E.F.I. Gestion : 18 % des rémunérations versées dans le cadre d'un contrat de Gestion (Limite 2.000 euros célibataire / 4.000 euros mariés/pacsés)	**Sur la quotité de propriété détenue** Fiscalité Revenus Coupes de Bois Principe du revenu cadastral – Exonération de déclaration des revenus réels Fiscalité Revenus Locatifs (Chasse / pêche) Imposition au titre des revenus fonciers **Au prorata de la dépense effectuée** D.E.F.I. Travaux : Crédit d'I.R. de 18% des dépenses de travaux forestiers (Limite 6.250 euros célibataire / 12500 euros couples mariés/pacsés) D.E.F.I. Gestion : 18 % des rémunérations versées dans le cadre d'un contrat de Gestion (Limite 2.000 euros célibataire / 4.000 euros mariés/pacsés) DEFI Assurances : 76% de réduction I.R. des cotisations versées (Limite 7,2 €/ha)

T.V.A. sur option (remboursement forfaitaire 4.43% si immatriculation SIRET), ou obligatoire si chiffre d'Affaire annuel supérieur à 46.000 euros sur deux années consécutives	2.000 euros célibataire / 4.000 euros mariés/pacsés) DEFI Assurances : 76% de réduction I.R. des cotisations versées (Limite 7,2 €/ha) **Sur le nb de parts transmises/ détenues** I.F.I. et Donations / Successions 75 % d'abattement sur la valeur forestière transmise (ou déclarée pour l'I.F.I.) **Concernant le Groupement** Exonération de Taxe Foncière possible (Plantations Certaines Essences – Natura 2000) T.V.A. sur option (remboursement forfaitaire 4.43% si immatriculation SIRET), ou obligatoire si chiffre d'Affaire annuel supérieur à 46.000 euros sur deux années consécutives	DEFI Assurances : 76% de réduction I.R. des cotisations versées (Limite 7,2 €/ha) **Sur le nb de parts transmises/ détenues** I.F.I. et Donations / Successions 75 % d'abattement sur la valeur forestière transmise (ou déclarée pour l'I.F.I.) I.F.I. exonéré à 100% si détention de moins de 10% du Capital Social du GFI **Concernant le Groupement** Exonération de Taxe Foncière possible (Plantations Certaines Essences – Natura 2000) Affiliation du G.F.I. à la T.V.A	**Sur la quotité détenue** I.F.I. et Donations / Successions : 75 % d'abattement sur la valeur forestière transmise (ou déclarée pour l'I.F.I.) **Concernant l'indivision** Exonération de Taxe Foncière possible (Plantations Certaines Essences – Natura 2000) T.V.A. sur option (remboursement forfaitaire 4.43% si immatriculation SIRET), ou obligatoire si chiffre d'Affaire annuel supérieur à 46.000 euros sur deux années consécutives

Revente

Forêt	Groupement Forestier	Groupement Forestier d'Investissement	Indivision
Libre	Règlementée Agrément des associés	Règlementée Droit de Préemption des associés	Règlementée Accord de l'ensemble des indivisaires Droit de Préemption des co-indivisaires Demande d'autorisation de vendre auprès du Tribunal de Grande Instance si pas d'accord de vente

Fiscalité Revente

Forêt	Groupement Forestier	Groupement Forestier d'Investissement	Indivision
Plus Values Immobilières 36,2 % dégressif en fonction de la durée de détention (exonération totale au bout de 30 ans)	Plus Values Immobilières 36,2 % dégressif en fonction de la durée de détention (exonération totale au bout de 30 ans)	Plus Values Immobilières 36,2 % dégressif en fonction de la durée de détention (exonération totale au bout de 30 ans)	Plus Values Immobilières 36,2 % dégressif en fonction de la durée de détention (exonération totale au bout de 30 ans)

Risques

Forêt	Groupement Forestier	Groupement Forestier d'Investissement	Indivision
Ecologiques (Tempête, Incendie) Sanitaires (Maladies) Marché du Bois incertain Perte de valeur du foncier	Ecologiques (Tempête, Incendie) Sanitaires (Maladies) Marché du Bois incertain Perte en capital	Ecologiques (Tempête, Incendie) Sanitaires (Maladies) Marché du Bois incertain Perte en capital **Risques mutualisés sur l'ensemble des propriétés du G.F.I.**	Ecologiques (Tempête, Incendie) Sanitaires (Maladies) Marché du Bois incertain Perte de valeur du foncier

***L’ensemble des avantages fiscaux relatifs à la propriété forestière sont accordés en contrepartie d’engagements de détention et de gestion.**

Les réductions d'impôts entrent dans le plafonnement des niches fiscales de 10.000,00 euros.