

Exonération de vos plus-values Immobilières

Propriétaires Forestiers : bénéficiez de l'exonération de vos plus-values Immobilières !

Propriétaire particulier ou par l'intermédiaire d'un **Groupement Forestier** ? Vous exploitez vous-même votre propriété ? Sachez que vous pouvez bénéficier de l'exonération totale des plus-values immobilières dans le cadre de la vente de votre propriété forestière.

Votre nouvelle édition du The Forest Time vous explique tout ce que vous devez savoir sur le sujet avec les explications de Simon Coudon, responsable juridique au sein de Forêt Investissement.

EXPLICATIONS SUR CETTE EXONÉRATION



La cession d'une forêt pour laquelle l'exploitation ou la gestion de ces parcelles est exercée à titre professionnel est exclue du champ d'application de l'imposition aux plus-values immobilières des particuliers, et donc soumise aux plus-values professionnelles.

L'activité exercée à titre professionnel implique la participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité. La doctrine administrative fonde sa distinction notamment sur l'existence ou non d'une gestion déléguée de la forêt par son propriétaire. Ainsi, un propriétaire sylviculteur, ou un **Groupement Forestier**, n'ayant pas consenti, en droit ou en fait, la gestion de son activité forestière à un tiers par l'effet d'un mandat, d'un contrat de travail ou de toute autre convention pourra ainsi être considéré comme participant de façon personnelle, directe et continue à l'exploitation de son bien. Il sera ainsi exclu du champ d'application des plus-values des particuliers, et soumis à l'imposition des plus-values professionnelles.

Les modalités d'exonération des plus-values professionnelles [1] réalisées dans le cadre d'une activité agricole, artisanale, commerciale, industrielle ou libérale. Cette exonération est susceptible de bénéficier aux seules entreprises relevant de l'impôt sur le revenu, ce qui est le cas d'un propriétaire particulier, ou d'un **Groupement Forestier**, ce dernier ne pouvant être soumis à l'impôt sur les Sociétés [2].

Le bénéfice d'une exonération totale de l'imposition des plus-values professionnelles lors de la vente de sa forêt est subordonné à la satisfaction de trois conditions, à savoir :

1- LA NATURE DE L'ACTIVITÉ EXERCÉE, ET LA NATURE DU BIEN CÉDÉ.

La plus-value doit être réalisée dans le cadre d'une activité agricole, artisanale, commerciale, industrielle ou libérale.

L'activité forestière, la sylviculture, relève pour son imposition de la catégorie professionnelle des Bénéfices Agricoles (B.A.).[3]

Le bénéfice agricole imposable des propriétaires forestiers est déterminé selon le principe du forfait forestier, fixé forfaitairement à une somme égale au revenu cadastral. Il représente ainsi le bénéfice annuel perçu de l'exploitation des bois en vue de la vente d'une coupe, tout en prenant en considération la durée allongée du cycle de production forestière. Ainsi, tout sylviculteur doit déclarer chaque année son revenu cadastral, même en l'absence de vente de coupe des bois.

“

La sylviculture est donc considérée comme une activité agricole.

2 - LE MONTANT DES RECETTES RÉALISÉES.

L'exonération totale de l'imposition aux plus-values professionnelles est réservée aux entreprises dont les recettes annuelles sont inférieures ou égales à 250.000,00 euros dans le cadre d'une activité agricole. Ce montant s'entend de la moyenne des recettes annuelles hors taxes réalisées au titre des deux derniers exercices clos précédant la date de clôture de l'exercice de réalisation des plus-values.

Les recettes provenant des coupes de bois sont quantifiées selon le principe du forfait forestier. La base imposable est donc constituée par la moyenne du revenu cadastral de la propriété au titre des deux derniers exercices clos^[4]. Il est néanmoins ici précisé que les bénéfices provenant de la récolte et de la vente des produits tels que les fruits, l'écorce ou la résine ou des opérations de transformation des bois coupés ne relève pas du forfait forestier, mais doit être déclaré au régime micro-BA.

Il est à noter que lorsque le contribuable exerce plusieurs activités, il est tenu compte du montant total des recettes réalisées dans l'ensemble de ces activités.

3 - LA DURÉE D'ACTIVITÉ

La durée d'activité doit avoir été exercée pendant au moins 5 ans, ce délai courant à compter de la date du début d'exercice effectif de l'activité.

Ainsi, l'application combinée des articles 63, 76-A, 155-IV et 151 septies du Code Général des Impôts permet à un sylviculteur immatriculé ou un Groupement Forestier de bénéficier, sous conditions, de l'exonération totale des plus-values lors de la vente de sa propriété forestière.



Le mécanisme ici visé nécessite une approfondie de la situation de chaque contribuable.

Forêt Investissement, bénéficiant de ses 12 années d'expérience dans les transactions forestières, vous accompagnera au mieux dans la vente de votre propriété forestière.

[1] https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000036591469/

[2] https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000025247251/#:~:text=Conform%C3%A9ment%20aux%20dispositions%20de%20l'imp%C3%B4t%20sur%20les%20soci%C3%A9t%C3%A9s.

[3] https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031815821/

[4] https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031815702/

Écrit par **Simon Coudon**