

## Le saviez-vous? Avantages fiscaux

Concernant les **droits de mutation à titre gratuit** et **l'impôt sur la fortune immobilière**, sachez qu'il existe un certain nombre d'avantages fiscaux.

Dès le début du XXème siècle, le législateur s'est inquiété du devenir de nos forêts, et principalement de l'imposition relative à la détention et la mutation de ces dernières. ***Prenant en compte la durée de la production forestière, il a ainsi créé divers dispositifs permettant de protéger le capital sur pieds***, et ainsi exclure toutes coupes de bois abusives qui auraient pu être effectuées dans le but de récupérer des liquidités permettant de régler les droits de mutation.

Ainsi, dès 1927, le législateur a prévu un dispositif initial permettant une exonération des droits de mutation à titre onéreux, depuis abrogé par la loi de finances 1999. Néanmoins, cette disposition a depuis été reprise et appliquée aux droits de mutation à titre gratuit (Donations / Succession), puis transcrites à l'Impôts Sur la Fortune, aujourd'hui cantonné au patrimoine immobilier (I.F.I.).

### LE SAVIEZ-VOUS?

---

Il est possible de bénéficier d'une exonération partielle de droits de mutation lors d'une succession/donation. Ainsi, ***l'imposition relative à la transmission d'une propriété forestière peut être prise en compte sur uniquement ¼ de la valeur du bien..***<sup>[1]</sup>

### LE SAVIEZ-VOUS?

---



A l'instar des donations/successions, **une propriété forestière peut être prise en compte à hauteur d'1/4 seulement de sa valeur, dans le calcul de l'assiette d'imposition à l'I.F.I.** [2]

A titre d'exemple, les droits de donation d'une propriété forestière d'une valeur de 1.000.000,00 euros porteront uniquement sur une base imposable de 250.000,00 euros.

Dans la même proportion, cette propriété entrera dans le calcul de l'assiette du patrimoine imposable à l'I.F.I. pour la même valeur, soit 250.000,00 euros.

## LE SAVIEZ-VOUS?

---

Ces exonérations s'appliquent à toutes propriétés forestières situées sur le sol français, peu importe la nationalité ou la résidence fiscale des parties concernées. Un non-résident fiscal français peut ainsi, sauf convention fiscale bilatérale contraire, bénéficier de l'exonération susvisée de 75% de la valeur de bien.

## LE SAVIEZ-VOUS?

---

Ces exonérations visent uniquement **les propriétés forestières**. Cependant, ces dernières peuvent être détenues en direct, ou par l'intermédiaire d'un **Groupement Forestier, une Société d'Epargne Forestière, ou un Groupement Forestier d'Investissement**. Il est toutefois à noter que les deux dernières formes de détention d'une propriété forestière sont exclues du bénéfice relatif à l'exonération dans le cadre de l'I.F.I..[3]

## LE SAVIEZ-VOUS?

---

Ces exonérations sont consenties en contrepartie du **respect des engagements suivants** :

- La propriété doit être susceptible de **présenter une garantie de gestion durable** (P.S.G., R.T.G., etc...)
- Le bénéficiaire des exonérations doit prendre l'engagement **d'appliquer cette garantie de gestion durable pendant 30 ans**, ou à défaut en présenter une dans le délai de 3 ans à compter de l'année durant laquelle il a bénéficié de l'exonération.
- Le bénéficiaire doit **présenter tous les 10 ans un bilan de la mise en œuvre du document de gestion durable**.



Il est ici précisé que dans le cadre de parts de groupements forestiers c'est le gérant du groupement, au nom de la société, qui prend l'engagement d'application ou de présentation d'une garantie de gestion durable. Les parts sociales doivent cependant être détenues depuis plus de DEUX années si elles ont été acquises à titre onéreux.

## LE SAVIEZ-VOUS?

---

**Les engagements pris en contrepartie d'avantages fiscaux sont transmissibles**, notamment lors d'une cession de propriété forestière. Ainsi, l'acquéreur se substituera au bénéficiaire dans les engagements pris sur la propriété. Néanmoins, **le vendeur reste, sauf dispositions expresses, responsable des engagements pris dans le cadre de ses dispositifs**, qui peuvent ainsi être remis en cause par le non-respect de l'acquéreur, si des précautions en ce sens n'ont pas été prises dans l'acte de vente.

*Il est donc important de se rapprocher d'un professionnel afin de sécuriser les engagements pris lors de la transaction d'une propriété forestière, et ainsi ne pas risquer une remise en cause desdits engagements, pouvant entraîner l'exigibilité du complément de droits alors économisés, ainsi qu'une pénalité fiscale supplémentaire.*

[1] <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000036428382&cidTexte=LEGITEXT000006072026&categorieLien=id&dateTexte=20180101>

[2] [https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=A4BD9320C3CE25B92B9A42EC5BC0C87C.tplgfr38s\\_3?idArticle=LEGIARTI000036385037&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20190918&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=A4BD9320C3CE25B92B9A42EC5BC0C87C.tplgfr38s_3?idArticle=LEGIARTI000036385037&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20190918&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=)

[3] <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006069577&idArticle=LEGIARTI000006310401&dateTexte=&categorieLien=cid>