Le Viager Forestier Libre ; Les Avantages à vendre sa forêt en Viager Libre

Le principe du viager libre est simple : lors d'un achat en viager libre, le vendeur perd la jouissance de son bien dès la signature de l'acte de vente. Il en est de même pour une forêt dans le cas d'un viager forestier libre.

Lors de la signature de l'acte notarié, la forêt soumise au viager libre est ainsi libre de toute occupation et de réservation de jouissance de son propriétaire.

PRINCIPE DU VIAGER LIBRE

Dans l'achat/vente d'une forêt sous le principe du viager libre, l'acheteur peut choisir d'exploiter le bien ou de le louer.

Il s'avère que le viager forestier libre est moins proposé que le viager forestier occupé car la plupart du temps, les vendeurs souhaitent continuer à exploiter leur forêt.

Mais il faut savoir que le viager forestier libre peut être une bonne option de transaction forestière et présente des avantages tant pour le vendeur que pour l'acquéreur.

Pour le vendeur d'une forêt en viager libre, le prix de vente est largement supérieur au viager occupé (de l'ordre de 25 à 50% plus cher). La rente est également plus élevée que dans le cas du viager occupé. Le vendeur d'une forêt ne paye plus de taxes foncières, ce qui est loin d'être négligeable.

Pourquoi vendre sa forêt en viager ?

- Le viager permet de percevoir un capital immédiat (le bouquet) et des revenus réguliers (la rente) sa vie durant.
- La vente est sécurisée par votre notaire, contractuellement, en insérant dans l'acte de vente une clause résolutoire à la vente en cas de non paiement de la rente et en prenant une hypothèque à votre profit.
- La rente versée sera bien supérieure à tout autre placement bancaire ou d'assurance.
- Le bouquet n'est pas imposable et les rentes bénéficient d'un abattement fiscal de 70% au-delà de 70 ans, 60% entre 60 et 69 ans.
- Les droits de mutation « frais de notaire » et la taxe foncière sont supportés par l'acquéreur.
- La rente est réversible entièrement, ce qui permet de ménager des revenus pour le conjoint survivant.
- Cette formule est en particulier intéressante lorsqu'il n'existe pas d'héritiers ou que ces derniers ne sont pas intéressés par le patrimoine forestier.

AVANTAGE DU VIAGER LIBRE POUR LE « CRÉDIRENTIER » OU LE VENDEUR D'UNE FORÊT

Cette formule permet :

- De percevoir des rentes supérieures à celles reçues dans le cadre du viager occupé.
- De se dégager de la gestion et de l'exploitation de la forêt.

Pourquoi acheter une forêt en viager forestier ?

L'intérêt est pour l'acheteur d'une forêt de choisir l'option du viager libre :

- En versant un capital initial, généralement de 25 % de la valeur du bien
- En étalant le versement de la somme résiduelle dans le temps.

Ceci permet de garder des liquidités sans avoir recours au système bancaire.

Vous bénéficiez de « l'amendement Monichon », réduction de ¾ de la valeur de la forêt au regard de l'ISF.

Une forêt en viager est cessible à tout moment, mais doit être revendue en viager ou en plaçant une somme d'argent sur un contrat d'assurance ou de prévoyance, garantissant la paiement de la rente au crédirentier.

AVANTAGE DU VIAGER LIBRE POUR LE « DÉBIRENTIER » OU L'ACHETEUR D'UNE FORÊT

- Le versement de la rente viagère sera compensé en partie par le produit des coupes de bois, des revenus de chasse et autres produits dérivés.
- Les coupes sont exonérées d'impôts.
- Vous gérez ou faites gérer votre forêt en privilégiant les arbres d'avenir et les nouvelles plantations.

Comment procédons-nous pour vendre votre forêt en viager libre ?

- En premier lieu, nous nous assurons de la pertinence pour vous de la vente en viager, en fonction de votre âge, votre situation familiale et patrimoniale.
- Nous assurons l'estimation de votre forêt par un expert forestier indépendant.
- Nous vous proposerons plusieurs calculs, avec le choix du montant du bouquet et de la rente.

Fôret-Investissement prend à sa charge pour tout mandat exclusif : Le coût de l'expertise de votre forêt, l'étude viagère, les coûts de publicité, les visites accompagnées, la rédaction du compromis de vente.