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

Non résident français : quelle fiscalité pour une acquisition ?

Peu importe sa nationalité, un investisseur peut acquérir une propriété forestière sur le territoire français. L'élément primordial sera de déterminer sa résidence fiscale, ce qui impliquera l'application d'une fiscalité différente.

> En premier lieu, il convient de se renseigner sur l'existence d'une convention fiscale entre la France, lieu de situation de la propriété, et le pays de résidence fiscale de l'investisseur.

Le but principal de ces conventions bilatérales est de supprimer la double-imposition, principal frein à l'investissement international.

En effet, si la plupart de ces conventions accordent un droit concurrent à l'imposition entre le pays de situation du bien et le pays de résidence fiscale de l'investisseur, elles déterminent ensuite les modalités de la suppression de la double imposition (déduction de l'impôt payé dans l'Etat du lieu de situation du bien ; octroi d'un crédit d'impôt dans le pays de résidence par exemple).

imposition lors de l'acquisition d'une propriété forestière en France

Devenir propriétaire forestier en France entraîne des droits de mutation. Ces droits de mutation sont, sous réserve des conventions fiscales particulières, identiques entre résidents et non-résidents.

Pour une mutation à titre onéreux (vente), les droits de mutation comprennent les taxes dues à l'état, le département et la commune, pour un taux d'environ 5.80%. A cette taxe s'ajoute une Contribution de Sécurité Immobilière de 0.10% du prix de vente, et enfin les émoluments du notaire. La totalité des frais se situe entre 7 et 10% du prix de vente.

Concernant les mutations à titre gratuit (donations-successions-legs), les droits de mutation sont calculés en fonction de deux critères : valeur du bien transmis, et lien de parenté entre donateur et donataire. Les parcelles boisées bénéficient, **en vertu d'engagements pris,** d'exonération partielle à hauteur de 75% de la valeur du bien.

Imposition relative à la détention d'une propriété forestière en France

Les revenus issus de l'exploitation forestière personnelle par le propriétaire sont considérés fiscalement comme des bénéfices de l'exploitation agricole. A ce titre, ils entrent dans le champ d'application du régime spécial applicable aux exploitations forestières.

Concernant le calcul de l'impôt sur le revenu, les règles de droit commun applicables aux résidents français s'appliquent, notamment par rapport à l'exonération relative aux coupes de bois. Les revenus fonciers (location du droit de chasse…) ainsi que les Bénéfices Industriels et Commerciaux (Vente de produits transformés) demeurent imposables selon le barème progressif. Néanmoins, l'imposition ne peut être inférieure à 20% du revenu net imposable, sauf à pouvoir prouver que le taux qui résulterait du barème français appliqué à l'ensemble des revenus internationaux serait inférieur à ces 20%.

Il est à noter que les dispositifs de défiscalisation relatifs à l'acquisition forestière, aux travaux, contrats et assurances, dits DEFI, ne sont applicables qu'aux résidents fiscaux français, excluant donc de fait les non-résidents.

Les modalités d'imposition à la T.V.A. restent identiques, à savoir l'assujettissement obligatoire à la T.V.A. (Régime Simplifié Agricole) lorsque la moyenne des recettes perçues sur deux années consécutives dépasse 92.000,00 euros.

Sans dépasser ce seuil, le propriétaire sylviculteur peut, en cas de numéro SIRET, bénéficier du remboursement forfaitaire de la T.V.A. à hauteur de 4,43 % des montants perçus.

> La taxe foncière est également perçue dans les mêmes conditions, le non résident pouvant également profiter des mêmes exonérations temporaires.

L'impôt sur la Fortune Immobilière concerne les personnes physiques disposant d'un patrimoine immobilier dont la valeur dépasse un seuil réévalué annuellement (1.300.000 euros au 01 janvier 2017). Les non-résidents sont uniquement imposables à raison de leurs biens situés en France, soit les immeubles et droits réels immobiliers, comprenant les propriétés forestières, et les actions ou parts de sociétés ayant leur siège social hors de France et dont l'actif est constitué à plus de 50% d'immeubles ou droits immobiliers situés en France.

Il est à noter qu'il est possible de bénéficier d'une exonération partielle de 75% de la valeur de ces biens forestiers dans le calcul de la valeur du patrimoine, dans les mêmes conditions que l'exonération relative aux mutations à titre gratuit.

Le taux de l'IFI varie progressivement de 0,5 à 1,5% de la valeur supérieure au seuil défini.

La Contribution Volontaire Obligatoire (C.V.O), est exigible à tous les propriétaires forestiers, y compris donc les non-résidents.

Imposition relative à la vente/transmission du bien

Lors de la vente d’une propriété forestière située en France, le vendeur peut, le cas échéant, être imposable sur les plus-values immobilières qu’il dégage de la vente, dans les mêmes conditions que le résident fiscal français (Taux maximal de 36,2%, dégressif selon la durée de détention).

Il est ici précisé qu’un résident fiscal dans un Etat hors de l’Espace Economique Européen (excepté le Lichtenstein pour lequel un représentant fiscal est toujours obligatoire) doit nécessairement, en cas de vente supérieure à 150.000,00 euros, couplée à une durée de détention du bien inférieure à 30 ans, désigner un représentant fiscal agréé pour la déclaration de plus-values immobilières.

La transmission à titre gratuit (donations – successions – legs) est soumise aux mêmes conditions qu’édictées précédemment.

En conclusion, l’investissement forestier étranger sur le territoire français reste, sous réserve des conventions fiscales particulières, assez proche de celui d’un résident fiscal français. La principale perte pour le non-résident étant sa non-éligibilité aux dispositifs DEFI, permettant dans certaines proportions une défiscalisation relative à l’impôt sur le revenu.