

Valoriser sa propriété forestière lors d'une Succession

De l'importance de bien valoriser sa propriété forestière dans le cadre d'une Succession

La valorisation d'une propriété forestière nécessite la prise en compte de nombreux facteurs, notamment la localisation, la desserte, la présence d'industrie locale du bois, la qualité des peuplements, leur âge, le cours des diverses essences forestières présentes sur la propriété, leur adaptation eu égard aux risques de changement climatiques, la qualité du sol, la valorisation des activités accessoires, location cynégétiques ou autres.... Tous ces éléments, individuellement étudiés, amènent à déterminer la réelle valorisation d'une propriété forestière.

L'ERREUR DE LA COMPARAISON

Contrairement aux ventes immobilières classiques, il est ainsi compliqué de procéder à des estimations par méthode de comparaison, chaque bien étant particulier. De même, il apparaît pour le moins approximatif d'appliquer à une propriété une moyenne du prix de l'hectare à la surface, même en prenant en compte des données locales. En effet, le prix moyen de l'hectare forestier en France s'établit à un peu plus de 4.000,00 euros suivant les dernières données disponibles. Néanmoins, cette donnée peut apparaître bien imprécise, les valeurs oscillant entre 600,00 et 20.000,00 euros. L'abondance des facteurs susvisés à prendre en compte implique ainsi une étude approfondie et spécifique du bien afin de parvenir à une juste valorisation de sa forêt.

ATTENTION À NE PAS SOUS-ÉVALUER

En effet, la valorisation de la propriété dans le cadre d'une succession aura diverses conséquences, notamment dans le cadre d'une vente future par les héritiers. C'est en effet la valeur de référence qui sera prise en compte dans le cadre d'éventuelles plus-values immobilières lors de la vente qui pourrait être consécutive à la succession. Ainsi, une sous-évaluation de la propriété pourrait amener à se retrouver au jour de la vente à devoir régler une importante fiscalité sur les plus-values immobilières des particuliers, imposées aux taux de 36,2 %, taux dégressif suivant la durée de détention.

AVANTAGES FISCAUX



Par ailleurs, sous-évaluer une propriété forestière dans le cadre d'une succession n'a pas réellement d'intérêt fiscal, dans le sens où la valeur de la propriété prise en compte dans le calcul des droits de succession est plafonnée à 25 % de la valeur du bien forestier, bénéficiant du régime Monichon, aux termes de l'article 793 du Code général des Impôts[] permettant d'exonérer les héritiers du paiement des droits sur 75 % de la valeur.

Le bénéfice de cet avantage fiscal est néanmoins subordonné à la double condition suivante :

- La déclaration de succession doit être accompagnée d'un certificat délivré par la D.D.T. attestant que la propriété issue de la succession est susceptible d'être gérée selon un document de gestion durable ;
- Les héritiers doivent prendre dans la déclaration de succession l'engagement, pour eux et leurs ayants-cause, d'appliquer pendant 30 ans un document de gestion durable en cours, ou à défaut, d'en faire agréer un dans les 3 années suivant la date de mutation.

Par ailleurs, les héritiers seront contraints de justifier, à la fin de chaque période décennale, un bilan de mise en œuvre du document de **gestion durable**, attestant du bon respect de la gestion définie. Ce bilan doit être transmis à la D.D.T. dans les 6 mois suivant l'expiration de la période décennale suivant la date de mutation du bien.

Cet avantage fiscal est également transposable dans le cadre d'une transmission par succession de parts de groupements forestiers, dans les mêmes conditions.

“ ***Il est néanmoins à souligner que les parts acquises par le défunt doivent avoir été détenues depuis plus de deux années au jour de la succession pour pouvoir bénéficier de cette exonération.*** ”

POURQUOI FAIRE APPEL À UN PROFESSIONNEL DE LA TRANSACTION FORESTIÈRE?

La valorisation d'une propriété forestière dans le cadre d'une succession n'est donc pas une formalité anodine, et une mauvaise évaluation peut entraîner des conséquences financières importantes pour les héritiers lors de leur future gestion ou vente.

L'ensemble des éléments à prendre en compte et la complexité de certains facteurs nécessitent de recourir à l'expertise d'un professionnel afin de préparer une transmission des biens dans les meilleures conditions, et ainsi laisser à ses héritiers toute liberté de gestion de leur propriété.

Forêt Investissement, par ses onze années d'expérience dans l'expertise forestière et sur le marché du foncier forestier, vous accompagne dans l'évaluation de votre propriété forestière en vue de sa transmission.

[i]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069577/LEGISCTA000006191749/2020-12-15/