



FICHE PRATIQUE

Bois et forêts

Actifs patrimoniaux de long terme, les bois et forêts obéissent à un régime juridique et fiscal particulier, tant en matière de gestion que de transmission, qu'il est essentiel de maîtriser.

Un actif patrimonial spécifique aux enjeux juridiques et fiscaux

La détention de bois et forêts s'inscrit dans une logique patrimoniale de long terme. Ce type d'actif, par nature local et peu liquide, présente des caractéristiques juridiques et fiscales particulières qu'il convient de maîtriser, tant en phase de gestion qu'au moment de sa transmission.

L'acquisition de parcelles forestières, qu'elle intervienne à titre onéreux ou gratuit, peut être soumise à des règles spécifiques. Ainsi, lorsque la superficie d'un bien forestier est inférieure à 4 hectares, les propriétaires voisins disposent d'un droit de préférence en cas de cession.

Les bois et forêts peuvent être détenus selon différentes modalités :

- en direct, par une personne physique ;
- par l'intermédiaire d'un groupement forestier (GF), sous réserve du respect de certaines conditions ;
- via une société civile forestière.

Ces biens peuvent également faire l'objet d'une détention en indivision ou être démembrés entre usufruit et nue-propriété. Sur le plan économique, l'exploitation forestière est susceptible de générer divers revenus, notamment issus de la vente de bois (sur pied ou transformé), de produits annexes (résine, écorce, champignons) ou encore de la location de droits de chasse.

Gestion et obligations du propriétaire

La gestion d'un patrimoine forestier implique une organisation rigoureuse. À cet égard, l'établissement d'un document de gestion durable permet d'encadrer l'exploitation des parcelles, de faciliter certaines démarches administratives (notamment en matière de coupes et travaux) et, le cas échéant, de répondre aux conditions d'accès à certains dispositifs fiscaux ou aides publiques.

Régime fiscal applicable

La détention de bois et forêts s'accompagne d'un régime fiscal spécifique, applicable tant en phase de détention qu'en cas de transmission ou de cession.

Impôt sur le revenu

Certains dispositifs fiscaux peuvent s'appliquer, notamment sous forme de réductions ou crédits d'impôt liés à l'acquisition, à la gestion ou aux travaux forestiers. Ces avantages demeurent encadrés et soumis, le cas échéant, au plafonnement global des avantages fiscaux.

Transmission à titre gratuit

Les bois et forêts bénéficient, sous conditions, d'une exonération partielle de droits de mutation à hauteur de 75 % de leur valeur. En pratique, seuls 25 % de la valeur sont soumis aux droits de donation ou de succession, ce qui permet d'en atténuer significativement le coût fiscal.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les biens forestiers sont exonérés d'IFI à concurrence de 75 % de leur valeur, seule une fraction de 25 % étant intégrée dans l'assiette taxable, sous réserve du respect des conditions légales.

Fiscalité locale

Les bois et forêts bénéficient d'une exonération partielle de taxe foncière, généralement fixée à 20 %, pouvant être portée à une exonération totale dans certaines situations.

Plus-value en cas de cession

Le régime des plus-values prévoit un abattement spécifique, notamment fixé à 10 € par hectare et par année de détention, venant réduire l'assiette imposable.

Une gestion à anticiper

La détention de bois et forêts implique une approche globale, intégrant à la fois les contraintes juridiques, les modalités de gestion et les enjeux fiscaux, notamment en matière de transmission. Une analyse personnalisée permet d'adapter l'organisation de ce patrimoine aux objectifs du propriétaire et d'en sécuriser la gestion dans la durée.

MÉLANIE—GUILLAUME
NOTAIRE



9 rue du Couëdic
44000 Nantes

02 42 05 04 35
contact@melanieguillaume.notaires.fr

www.melanieguillaume.notaires.fr