

Ingénierie patrimoniale

GROUPEMENTS FORESTIERS

Un outil de diversification patrimoniale

» Arnaud Filhol, DG de France Valley, met en avant les attraits de l'investissement dans les groupements forestiers

» Cet actif présente un potentiel de valorisation à long terme et des avantages fiscaux, notamment lors de la succession

I - FONCTIONNEMENT
DES GROUPEMENTS FORESTIERS

L'investissement dans le foncier forestier peut sembler une idée originale pour nombre de personnes. Pourtant, elle est déjà très répandue, et depuis très longtemps. En effet, la forêt est privée à hauteur de 75 % en France, détenue par 3,5 millions de personnes. Ainsi, 5 % de la population française détient de la forêt. Cela représente peut-être 20 % des épargnants. Bien sûr, la plupart d'entre eux en ont hérité, mais ont souhaité (à raison) la conserver et, pour beaucoup, c'est le résultat d'une démarche volontaire, qui souvent aura nécessité beaucoup de patience pour trouver le bien qui leur convenait.

Investir en forêt nécessite, outre du temps pour la recherche, des moyens financiers substantiels : quelques dizaines d'hectares d'une forêt de production, ce sont rapidement quelques centaines de milliers d'euros mobilisés. Par ailleurs, pour ce prix, pas de diversification possible, vous n'aurez qu'une forêt. Beaucoup de personnes renonceront donc, alors que la forêt présente de nombreux atouts :

» C'est un investissement assis sur un bien réel, qui ne fera pas faillite, décorrélé des marchés financiers.



ARNAUD FILHOL,
directeur général
de France Valley

C'est un investissement assis sur un bien réel, qui ne fera pas faillite, décorrélé des marchés financiers

» Il présente un potentiel de prise de valeur sur le long terme, porté par la demande pour les forêts, pour le bois, notamment dans les domaines de l'énergie et de la construction.

» Par ailleurs, le carbone capté et stocké par les forêts de production sera un jour valorisable (un propriétaire pourrait revendre des droits à polluer aux entreprises émettrices

de gaz à effet de serre), apportant un complément de revenu à ceux, modestes, procurés par les coupes de bois et les éventuels loyers de chasse.

Par hypothèse, sur la base des rendements historiques des groupements forestiers, nous avons retenu un objectif de performance de 2,5 % par an. Celle-ci prend en compte le rendement d'exploitation produit par les coupes de bois, et l'évolution du prix des forêts qui viendra impacter la valeur des parts. Chacun notera que cet objectif n'est pas garanti, les hypothèses retenues pourront ne pas se réaliser.

Ne doivent pas être oubliés les risques que cela présente : tempête et incendie (même s'il existe des assurances), phytosanitaire, risque

de baisse de valeur par exemple en cas de changement substantiel de fiscalité ou de diminution de rendement si la valeur du bois diminue. Mais, si l'investisseur a du temps, sa patience jouera pour lui et pour ses enfants.

Les parts de groupements forestiers répondent à cette problématique d'accès à l'investissement forestier puisqu'en général elles sont accessibles pour quelques milliers d'euros. La société de gestion du groupement forestier accompagne l'investisseur dans sa stratégie, en termes de diversification géographique des bois, de leurs essences et de leurs maturités. La société assure également l'information des associés en leur communiquant les évolutions de la valeur des forêts, un compte rendu des exploitations qui y sont conduites, et des explications pour déclarer leurs impôts.

II - STRUCTURATION JURIDIQUE

Les groupements forestiers sont des sociétés civiles à caractère particulier, créées en 1954. Leur objectif premier était de faciliter les successions, sans pour autant entraîner la vente du patrimoine forestier familial, souvent plus que centenaire, par parcelles. Cet outil a donc été longtemps réservé aux propriétaires forestiers existants. Ceci évolue aujourd'hui car, depuis la directive européenne sur

GROUPEMENTS FORESTIERS : UN OUTIL DE DIVERSIFICATION PATRIMONIALE

→ les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (AIFM) transposée en France il y a quelques années, un groupement forestier doit légalement être géré par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) spécifiquement pour cette activité ; ce groupement forestier a le statut de fonds d'investissement alternatif et à ce titre est doté d'un dépositaire (organisme qui surveille l'usage des capitaux). Bref, cela devient un produit financier à part entière.

Les sociétés de groupements forestiers se distinguent également des sociétés civiles familiales par leur faible endettement. A l'inverse de certaines sociétés patrimoniales qui vont chercher à lever de la dette pour créer un effet de levier financier, voire fiscal, les groupements n'ont pas vocation à s'endetter. En conséquence, leur besoin en fonds de roulement est alimenté par les associés, dont à peu près 10 % de l'investissement est transformé en trésorerie. Etant précisé que les charges fixes de l'exploitation sont relativement faibles en comparaison avec la capitalisation de la société.

La liquidité des parts devrait pouvoir être améliorée avec la création des groupements forestiers d'investissement (GFI) qui seront des groupements forestiers pouvant procéder à une offre au public, prévoyant la limitation du risque des associés. Ces derniers n'existent pas encore, mais devraient voir le jour dans les prochains mois ; le décret d'application a été publié il y a quelques semaines (1), et l'AMF doit désormais intégrer ce dispositif dans son règlement général.

Cette transformation juridique des groupements forestiers accompagne une demande de fond constatée depuis plusieurs années : l'investissement foncier, forestier en particulier, est



FOTOLIA

plébiscité par les épargnants qui, de plus en plus, le voient comme une épargne classique, qui va venir compléter un patrimoine investi dans l'immobilier, l'assurance vie, et dans les marchés financiers avec un PEA ou des unités de comptes en contrat d'assurance vie. La part de la forêt, comme tout investissement, doit rester raisonnable dans un patrimoine et surtout, ce doit être la part long terme, voire construite pour la génération suivante.

III - FISCALITÉ DES GROUPEMENTS FORESTIERS

Fiscalité sur les revenus. Les revenus forestiers et la rentabilité des parcelles de petite taille sont très irréguliers. Schématiquement, il faut compter un revenu significatif tous les 15 ans. Pour adapter la fiscalité des produits de coupes, lesquels peuvent être ponctuellement élevés, l'Etat a mis en place un régime de taxation forfaitaire appelé « forfait cadastral ». Ainsi, les bénéfices sont taxés tous les ans au barème progressif de l'impôt sur le revenu (sans prélèvements

sociaux) sur la base d'un forfait réduit, quel que soit le montant réel des coupes.

Pour encourager l'investissement forestier en dépit des revenus modestes qu'il procure, le législateur a mis en place un dispositif de réduction d'impôt sur le revenu dit « IR-PME ». Aussi le contribuable qui souscrit des parts de groupements forestiers bénéficie d'une réduction d'impôt de 18 % du montant investi, plafonné à 50.000 euros pour un célibataire (100.000 euros pour un couple), moyennant un engagement de conservation des parts de cinq ans. Cet avantage est soumis au plafonnement global des niches fiscales de 10.000 euros. A titre d'exemple, un contribuable célibataire, qui investit 70.000 euros dans des parts de groupements forestiers, peut l'année de l'opération déduire 9.000 euros de son impôt sur le revenu (50.000 x 18 %). La quote-part excédant le plafond d'investissement pourra être reportée pendant cinq ans, soit une réduction supplémentaire de 3.600 euros (20.000 x 18 %) imputable en année n+1.



Fiscalité sur le patrimoine.

En matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), deux régimes d'exonération sont applicables. S'agissant d'une structure dont l'activité est principalement agricole et non foncière, l'investisseur est totalement exonéré d'IFI dès lors qu'il détient moins de 10 % du capital et des droits du groupement forestier (art. 965 du CGI). Lorsque les parts du groupement ne sont pas susceptibles d'être exonérées en totalité – notamment parce que l'associé détient plus de 10 % du capital – elles bénéficient, sous conditions, d'une exonération partielle d'IFI à hauteur des trois-quarts de leur valeur.

IV - EXEMPLE DE SUCCESSION

En cas de transmission à titre gratuit (donation ou succession) un abattement de 75 % est appliqué sur la valeur des titres. Les droits de mutation sont donc calculés sur une assiette correspondant à 25 % de la valeur des actifs transmis. Un régime de faveur qui garantit le bon fonctionne-

ment de l'économie forestière qui ne pourrait pas fonctionner si les groupements étaient taxés de génération en génération.

Pour mieux appréhender le fonctionnement d'un tel investissement, retenons le cas de Madame M., dotée d'un patrimoine substantiel mais sans héritiers directs, elle réfléchit à sa succession. Elle envisage de donner 500.000 euros à son filleul, avec qui elle n'a pas de lien familial. Dans cette hypothèse, elle devra s'acquitter de droits de mutation de 60 %, soit un coût de 300.000 euros et un disponible net de fiscalité de 200.000 euros pour le donataire.

Comparons ce que serait la fiscalité d'un investissement en groupements forestiers.

Madame M. souscrit à une augmentation de capital pour un montant de 500.000 euros, puis procède à une donation de ses parts au profit de son filleul. Grâce au régime de faveur propre aux transmissions à titre gratuit de parts de groupements forestiers, elle est exonérée de droits de mutation à hauteur de 75 % de leur valeur. La donatrice aurait pu opter pour une donation démembrée avec réserve d'usufruit, seulement son héritier ne pourrait récupérer la pleine propriété des parts et les céder qu'au décès de l'usufruitier. Ce qui retarderait d'autant la perception de liquidités. La donation portera donc sur la pleine propriété des titres. Pour rappel, l'exonération est limitée à la fraction des parts correspondant à la valeur des forêts. La quote-part correspondant à la trésorerie conservée par le groupement forestier est soumise intégralement aux droits de mutation.

En l'espèce, sur la base d'un investissement de 450.000 euros net de commissions (10 %), la valeur forestière des parts est de

La liquidité des parts devrait pouvoir être améliorée avec la création des groupements forestiers d'investissement (GFI)

418.500 euros et la trésorerie est estimée à 31.500 euros. Après application de l'abattement de 75 %, l'assiette imposable est de 136.125 euros, soit un quart de la valeur des actifs en forêt et la totalité de la trésorerie (voir tableau ci-dessous).

A l'issue de l'opération, l'héritier de Madame M. aura reçu un patrimoine net de 368.325 euros, contre 200.000 euros si sa marraine lui avait transmis les sommes en numéraire. Cela représente une économie d'impôt de 168.325 euros.

Finalement, en associant les caractéristiques intrinsèques de cet investissement (potentiel de valorisation à long terme, actif tangible décorrélé des marchés financiers), les dispositifs d'incitation fiscales qui lui sont propres et la réglementation financière qui s'améliore continuellement depuis plusieurs années, l'investissement foncier forestier a toute sa place dans l'épargne de chacun. ^a

.....

(1) Décret no 2018-1004 du 19 novembre 2018 portant modernisation du cadre juridique de la gestion d'actifs et du financement par la dette, publié au Journal officiel du 21 novembre

Calcul du disponible net de droits de donation

Valeur de souscription	500.000 €
Commission de souscription (10%)	50.000 €
Net investi	450.000 €
Valeur forestière	418.500 €
Valeur de la trésorerie	31.500 €
Valeur totale de la donation	450.000 €
Quote-part imposable après abattement	104.625 €
Quote-part imposable sans abattement	31.500 €
Montant des droits de donation	81.675 €
Solde disponible après fiscalité	368.325 €