

Et pourquoi pas investir « vert » ?

Pour les particuliers, investir en zone rurale est une façon de diversifier son patrimoine, de se faire plaisir tout en profitant de la fiscalité attractive des forêts, de la vigne et des terres agricoles.

© Pack-Shot



L'investissement en zone rurale constitue, aujourd'hui, un placement sûr et durable particulièrement prisé par les particuliers, malgré un cadre juridique et fiscal assez strict et un capital immobilisé plusieurs années.

LA FORÊT « ENCHANTÉE »

Le prix d'une forêt est étroitement lié à sa localisation ainsi qu'à la qualité et à la quantité de bois existant sur pied. Selon la Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (FNSafer), les écarts entre les prix extrêmes varient, en 2017, entre 670 € et 12 040 € l'hectare. De 1997 à 2016, le prix minimal des forêts a été multiplié par 1,7.

Le rendement moyen annuel d'une forêt bien entretenue est de l'ordre de 2 à 3 %, en fonction des ventes de bois et des droits de chasse. Un particulier peut acheter des parcelles de forêt en direct mais cela peut s'avérer difficile du fait de l'existence d'un droit de préférence au profit des propriétaires forestiers voisins de la parcelle boisée mise en vente. En outre, seulement 1 % de la forêt française est vendue chaque année.

Acheter une forêt en direct nécessite un minimum de connaissances (choix du type d'arbres,

entretien de la forêt, coupes de bois, etc.). C'est pourquoi, de nombreux investisseurs privilégient l'achat de parts de Groupements fonciers forestiers (GFF). L'investisseur devient propriétaire de parts et donc associé d'une société qui achète et exploite des forêts françaises.

Réduction d'impôt. Les acquisitions de terrains en nature de bois et forêts ou de terrains nus à boiser, réalisées entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2020, ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 18 % de l'investissement et plafonnée à 5 700 € pour une personne seule ou 11 400 € pour un couple marié ou pacsé. Cette réduction s'applique si l'investissement porte sur une forêt existante ou un terrain nu à boiser de 4 hectares au maximum et agrandit une parcelle avec engagement de conservation pendant quinze ans. Enfin, le propriétaire forestier ne doit pas déclarer le montant annuel de ses ventes de bois au titre de l'impôt sur le revenu mais déclarer chaque année le revenu basé sur la valeur cadastrale des bois.

Les droits de mutation à titre gratuit (successions et donations) sont, quant à eux, exonérés à concurrence des trois quarts de leur montant. Cet avantage est transposé de l'Impôt



Si le bénéficiaire ne respecte pas la totalité de ses engagements, la réduction d'impôt accordée fait l'objet d'une imposition supplémentaire au titre de l'année au cours de laquelle est intervenue la rupture de l'un des engagements. Cette remise en cause peut intervenir dans les trois ans.



Au-delà de la rareté du produit, le candidat à l'achat de forêt non-connaisseur trouvera souvent avantage à investir sous forme de parts via une société plutôt qu'en direct.

de solidarité sur la fortune (ISF) à l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI). Ainsi, les bois et forêts ne sont compris dans l'assiette de calcul du patrimoine net qu'à concurrence du quart seulement de leur valeur vénale sauf s'ils constituent des biens professionnels (exonération totale). En contrepartie, le redevable doit, notamment, s'engager à exploiter la forêt pendant 30 ans (gestion durable).

Ces avantages fiscaux s'appliquent pour les acquisitions et souscriptions de parts de GFF avec un délai de détention des parts de deux ans minimum.

LE VIN, À CONSOMMER SANS MODÉRATION!

Un investisseur peut acquérir un vignoble en pleine propriété. Selon la FNSafer, en 2015, le prix moyen de l'hectare s'élevait à 64100 €, les prix de la vigne ayant augmenté, en moyenne, de 6,7 % par an sur les dix dernières années.

Les prix restent abordables, hors appellations et domaines prestigieux, mais ce choix

demande un minimum de savoir-faire viticole. Là encore, les écarts peuvent être notables d'une région et d'une appellation à l'autre (*lire Conseils 465*). En outre, ces terres ne sont pas librement accessibles. Ainsi, un non-exploitant agricole doit être autorisé à acquérir le domaine visé.

Les Groupements fonciers viticoles (GFV) distribuent 2 à 3 % de revenus par an en fonction du prix du vin. En outre, des bouteilles de vin peuvent être remises, en cas de dividendes, ce qui n'est pas négligeable car elles se valorisent avec le temps. Attention, les opérateurs des GFV prélèvent des frais, parfois élevés, pour couvrir leur gestion et les dépenses de fonctionnement.

Le GFV est propriétaire et confie la gestion de la propriété à l'exploitant viticulteur par un bail à long terme (au moins 18 ans), qui prévoit le paiement d'un fermage.

Investir dans des vignobles via des GFV permet de bénéficier d'avantages fiscaux. En effet, les parts de GFV bénéficient ♦♦♦



Retrouvez les Notaires de France au Salon de l'agriculture à Paris, du 24 février au 4 mars 2018, pour des consultations gratuites et anonymes.

◆◆◆ d'une exonération à hauteur de 75 % de leur valeur, dans la limite de 101 897 €, puis de 50 % au-delà. Cet avantage, existant en 2017, est reconduit dans les mêmes conditions en 2018. Le bénéfice de cet avantage est réservé aux parts détenues depuis au moins deux ans. Les revenus issus du GFV sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers (abattement forfaitaire de 30 % sur les loyers perçus, déduction des intérêts d'emprunt...).

Le régime de faveur fiscale est identique pour les droits de donation ou de succession et accordé aux parts détenues depuis plus de deux ans à condition qu'elles restent la propriété du bénéficiaire de la transmission à titre gratuit pendant cinq ans.

À noter que pour bénéficier des exonérations fiscales, les terres doivent toujours être louées par un bail d'une durée minimale de 18 ans. ◆

NATHALIE QUIBLIER



© Tommaso T

La vigne se porte bien dans l'Hexagone avec une hausse moyenne annuelle de 6,7 % au cours des dix dernières années pour un prix moyen de 64 100 € à l'hectare (2015).

Parole de notaire



D.R.

« Investir dans les terres agricoles est un acte citoyen »

ENTRETIEN AVEC M^e JEAN-CHRISTOPHE HOCHÉ

Quel est le rendement annuel d'un achat de terres agricoles ?

La rentabilité moyenne par an est de 2 %, tout fermage confondu. Des avantages fiscaux soutiennent cette rentabilité, mais pour en bénéficier, il faut louer pour une durée minimum de 18 ans (baux à long terme ou baux cessibles hors cadre familial). L'assiette de l'IFI porte sur 25 % de la valeur des biens loués inférieure à 101 897 € et sur 50 % au-delà. À noter que les mêmes modalités de calcul s'appliquent en matière de droits de succession et de donation. La principale charge dans le cadre d'un fermage reste la taxe foncière qui incombe au propriétaire (1/5^e remboursé par le locataire).

Le fermage est-il le seul mode d'investissement ?

Ce type d'investissement reste complexe à appréhender pour un non-professionnel du fait de contraintes assez lourdes (accès à la propriété des terres agricoles difficiles, règles particulières du droit rural...). Le plus souvent, les terres agricoles sont exploitées par bail à ferme. Le candidat acquéreur doit savoir que le statut du fermage est d'ordre public. Ainsi, il implique un droit au renouvellement impératif au profit de l'exploitant sauf en cas de reprise par le propriétaire (conditions strictes). Il est difficile de ne pas être soumis à ce statut : seul le recours au prêt à usage (ou commodat), c'est-à-dire le prêt sans aucune contrepartie, le permet.

Acheter un terrain agricole en espérant qu'il devienne constructible, qu'en pensez-vous ?

Investir dans les terres agricoles ne doit pas se résumer à un attrait spéculatif. Il s'agit plutôt d'un acte citoyen pour le maintien de son territoire agricole et d'un projet de transmission aux générations futures. Aujourd'hui, le principe qui prédomine est la préservation de l'espace rural et de l'agriculture, conformément à la loi biodiversité du 8 août 2016, qui précise notamment les règles d'urbanisme limitant la constructibilité en zone agricole. Ainsi, acquérir un terrain agricole en espérant qu'il devienne constructible correspond à un objectif plutôt illusoire. ◆

PROPOS RECUEILLIS PAR N. Q.


Notaires
de France



Barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles.