

Paris, le 11 juin 2018

CIRCULAIRE JURIDIQUE

Impôt sur la fortune immobilière

Madame, Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint une note du service juridique, relative aux conditions d'assujettissement des bois et forêts à l'impôt sur la fortune immobilière.

L'administration fiscale n'ayant publié ses commentaires relatifs à ce nouvel impôt que le 8 juin, elle a octroyé un délai supplémentaire pour le dépôt des déclarations. La date limite de dépôt a été fixée au 15 juin. Les contribuables qui ont déjà déposé leur déclaration peuvent, le cas échéant, déposer une déclaration rectificative sans pénalités dans les mêmes délais.

Veillez croire, Madame, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Le Président,

Antoine de PONTON d'AMECOURT

Annexes : 1

Destinataires : Les Présidents d'Unions régionales et de Syndicats de Forestiers Privés + le Conseil de FPF

Impôt sur la fortune immobilière

L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a supprimé l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) pour lui substituer, à compter du 1er janvier 2018, un impôt sur la fortune immobilière (IFI). Il s'agit d'un impôt annuel sur les actifs immobiliers. De nombreux éléments sont repris de l'ISF : la définition des redevables, le seuil d'imposition, le barème... Le principal changement concerne donc l'assiette de ce nouvel impôt.

L'administration fiscale a publié le 8 juin ses commentaires relatifs à l'IFI. Ceci permet de mieux appréhender la manière dont sont concernés les bois et forêts.

I. – Principe : assujettissement des bois et forêts

Sont compris dans l'assiette de l'IFI tous les biens et droits immobiliers, pour leur valeur vénale. Sont ainsi concernées les propriétés non bâties de toute nature et quelle que soit leur affectation. A ce titre, l'administration cite « notamment, et de façon non exhaustive, (les) terrains à bâtir, terres agricoles, landes, pâtures, **bois et forêts**, étangs, mines »¹.

En principe, entrent donc dans le champ d'application de l'IFI les bois et forêts détenus directement par le redevable et les membres de son foyer fiscal. Mais sont également concernées les parts ou actions qu'ils détiennent dans des sociétés ou organismes, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus par la société ou l'organisme.

Pour les biens et droits immobiliers détenus par une société, dont le redevable ou les membres de son foyer fiscal détiennent directement des parts, la fraction imposable de la valeur des parts sociales correspond à la valeur de ces parts auquel est appliqué le coefficient correspondant au rapport entre, d'une part, la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables et, d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société.

Les sociétés sont tenues de communiquer aux contribuables concernés, sur leur demande, les informations suivantes :

- la valeur des parts ;

¹ Bulletin Officiel des Finances Publiques – Impôts, BOI-PAT-IFI-20-20-10, § 40.

- la fraction de la valeur des parts représentative de biens ou droits immobiliers imposables².

II. – Exemptions et exonérations

A. – Immeubles et droits immobiliers affectés à l'activité de la société

Pour la détermination de la valeur imposable des parts de sociétés, telle qu'elle est mentionnée au I., sont exclus les immeubles et droits immobiliers affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société qui les détient.

L'administration fiscale a précisé que les **activités agricoles** doivent s'entendre de celles dont les revenus sont susceptibles de relever de la catégorie des bénéficiaires agricoles en application de l'article 63 du code général des impôts. Il s'agit notamment de la **production forestière**. Elle a également précisé que si les activités civiles telles que la **location du droit de chasse et de pêche** sont en principe exclues de la qualification d'activité agricole, une telle activité est cependant assimilable à une activité agricole si elle est **exercée à titre accessoire et constitue le complément indissociable** d'une activité agricole reconnue comme telle pour l'IFI³.

Ainsi, les bois et forêts détenus par une société, telle qu'un groupement forestier, n'entrent pas dans l'assiette de l'IFI s'ils sont effectivement affectés à la production forestière. A ce titre, il n'est pas exigé que cette activité soit exercée à titre principal par la société⁴. Le fait que le droit de chasse portant sur ces bois et forêts soit loué ne remet pas en cause cette exemption, dans la mesure où cette location est exercée à titre accessoire et constitue le complément indissociable de la production forestière. Si tel n'est pas le cas, il doit être effectué un prorata afin de déterminer la fraction de la valeur des bois et forêts affectés à la location du droit de chasse, qui reste retenue pour le calcul de la fraction de la valeur des parts imposables⁵.

B. – Exonération des actifs professionnels

Sont exonérés d'IFI les actifs immobiliers affectés à une activité agricole, notamment la production forestière, et qui peuvent être regardés comme l'outil de travail du redevable.

² Code général des impôts, annexe III, article 313 BQ quater.

³ Bulletin Officiel des Finances Publiques – Impôts, BOI-PAT-IFI-20-20-20-30, § 40.

⁴ Bulletin Officiel des Finances Publiques – Impôts, BOI-PAT-IFI-20-20-20-10, § 170.

⁵ Bulletin Officiel des Finances Publiques – Impôts, BOI-PAT-IFI-20-20-20-10, § 180.

Il peut s'agir tant de biens et droits immobiliers que de parts de sociétés représentatives de ces mêmes biens ou droits dès lors notamment qu'ils sont affectés à **l'activité professionnelle principale** du redevable ou, dans certains cas, d'un membre de sa famille.

A ce titre, les commentaires de l'administration fiscale sont similaires à ceux qui étaient les siens au sujet de l'impôt de solidarité sur la fortune.

C. – Exonération des bois et forêts et des parts de groupements forestiers

Le régime particulier des actifs forestiers, qui existait à propos de l'ISF, a été transposé à l'identique dans le cadre de l'IFI : les bois et forêts et les parts de groupements forestiers peuvent donc toujours bénéficier d'une exonération à hauteur des trois-quarts de leur valeur. Toutefois, dans la mesure où l'IFI ne concerne que les actifs immobiliers, l'impact de la réforme sera plus important pour les parts de groupements forestiers : les actifs non immobiliers de ces sociétés n'entrent pas dans le calcul de l'assiette de l'IFI.

A noter que nous avons pu obtenir une mesure de simplification. Les redevables qui bénéficiaient de l'exonération relative aux actifs forestiers peuvent continuer à bénéficier de l'exonération au titre de l'IFI sans avoir à prendre de nouveaux engagements trentenaires ou à fournir de nouveaux certificats émanant de la direction départementale des territoires : les certificats fournis et les engagements pris demeurent valables pour le temps restant à courir. ■