

L'essentiel des Groupements Forestiers d'Investissement (GFI)



Investir dans des forêts c'est possible, accessible à tous, et s'adresse plus particulièrement aux personnes souhaitant avoir des investissements qui ont du sens, qui souhaitent réduire leur imposition, ou anticiper la préparation à la transmission de leur patrimoine. Petit tour d'horizon de cet investissement encore trop peu méconnu, mais pourtant redoutablement efficace.



DEFINITION DU GFI

Il existe deux types de Groupements Forestiers :

- **Le GFI** : Le Groupement Forestier d'investissement a été créé en 2019 et il s'apparente à des parts de SCPI à capital variable. Seulement au lieu d'acheter des biens immobiliers, le groupement investit dans des actifs forestiers.
- **Le GFF** : Le Groupement Foncier Forestier est plus ancien que le GFI, il a été créé en 1954 et s'apparente lui à des parts de SCPI à capital fixe, c'est-à-dire que l'investissement n'est possible que pendant une période définie alors que l'on peut investir en GFI presque n'importe quand.

Ces deux groupements ont pour objectifs de favoriser le reboisement, l'amélioration et la conservation des massifs forestiers. Ils permettent également aux investisseurs de percevoir des revenus réguliers qui sont décorrélés des marchés traditionnels tout en bénéficiant de réduction d'impôts et d'abattements significatifs en cas de succession.

Il existe également d'autres groupements comme le **GFV**, pour **Groupement Foncier Viticole**, si investir dans les vignes vous intéresse ou des **GFA**, pour **Groupement Foncier Agricole**, si vous souhaitez investir dans l'agriculture et aider les agriculteurs à développer leur exploitation.

INTERETS ET FONCTIONNEMENT DU GFI

Fonctionnement :

A l'image des SCPI, lorsque vous investissez dans un Groupement Forestier d'Investissement vous n'achetez pas et ne devenez pas propriétaire vous-même des actifs forestiers. Vous devenez en quelque sorte actionnaire/associé du groupement, qui est lui propriétaire des actifs.

Concrètement, un investisseur va confier le capital qu'il souhaite investir au groupement, qui lui, va acquérir les forêts. Le groupement s'occupe de tout, de la recherche, de la négociation, de l'acquisition, de l'entretien, de la mise en location, de la collecte des loyers et du versement des revenus aux associés. En contrepartie, l'investisseur reçoit des parts du groupement en fonction du montant. La seule réelle action de l'investisseur est en fait d'investir.

Intérêts de l'investissement en GFI :

Investir en GFI présente plusieurs avantages et vous permet notamment de développer et de diversifier votre patrimoine. Les arbres mettent un certain temps à pousser et se développer ce qui fait que la valeur des parts a tendance à s'apprécier dans le temps (environ 3%/an). Voici quelques autres avantages :

- **Diversification** : Le GFI investit dans plusieurs forêts en France, mais également à l'étranger.
- **Fiscalité** : Investir en GFI vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôts de l'ordre de 18% du montant total investi.
- **Succession** : En cas de décès du porteur de parts, les héritiers bénéficient d'une exonération de 75% du montant correspondant à l'actif forestier.
- **Revenus** : Revenus passifs et décorrélés des marchés traditionnels.
- **IFI** : La valeur de vos parts de GFI n'entre pas dans le calcul de l'impôt sur la fortune immobilière.

RISQUES DE L'INVESTISSEMENT EN GFI

Tout investissement présente un risque, et le GFI n'y échappe pas. Parmi ces risques on retrouve :

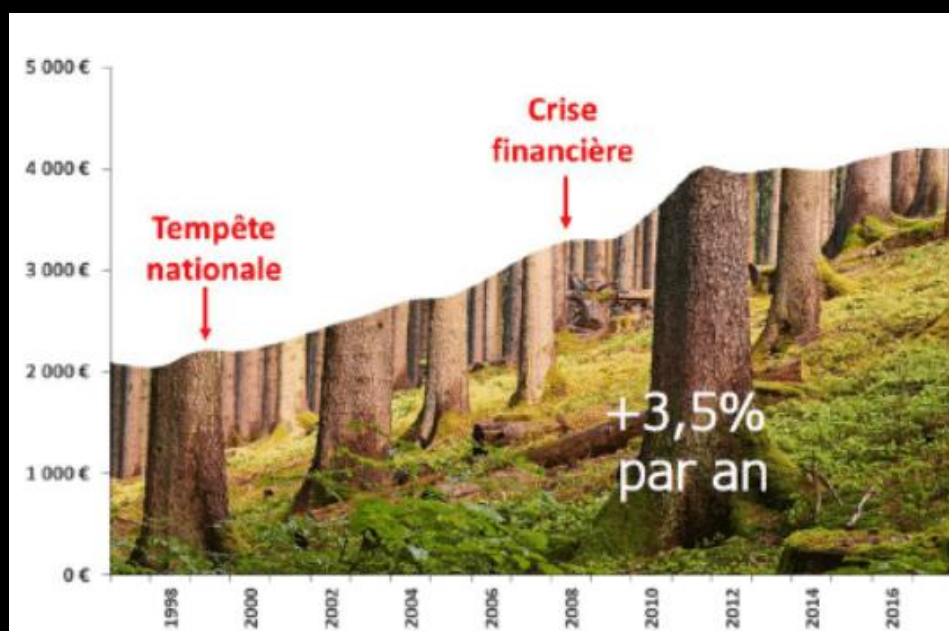
- Pas de garantie en capital ou en revenus.
- Rendement plutôt faible (2% à 4% nets de frais de gestion et de souscription/an hors avantage fiscal).
- Investissement sujet aux aléas climatiques tels que les risques d'incendies, d'inondation, de tempêtes, etc.
- Faible liquidité des parts même s'il existe un marché secondaire.
- Parts bloquées pour une durée minimale de 5 ans et demi pour ne pas remettre en cause l'avantage fiscal.
- En cas de revente des parts, imposition à la plus-value immobilière (19% + 17,2% de prélèvements sociaux) mais bénéficie de l'abattement pour durée de détention.
- Investissement donnant lieu à réduction d'impôts limité à 50 000€ par an et par personne, et 100 000€ pour un couple. L'excès de réduction d'impôts est cependant reportable sur les 4 années suivantes.
- L'investissement en GFI rentre dans le plafonnement global des niches fiscales à 10 000€ maximum/an.
- L'abattement de 75% ne s'applique que sur la quote-part de forêt détenue en France.

L'investissement en GFI est avant tout un investissement patrimonial et fiscal, les parts doivent être gardées le plus longtemps possible en vue de les transmettre et bénéficier d'abattements.

DIFFERENTS TYPES DE REVENUS

Investir en GFI vous permet de toucher des revenus. Ceux-ci sont de différents types et sont donc imposés différemment :

Type de revenu du groupement	Catégorie fiscale
Coupe de bois	Bénéfices agricoles (BA)
Vente d'autres produits de la forêt (écorces, résines, etc)	Bénéfices agricoles (BA)
Vente de bois transformé	Accessoire : Bénéfices agricoles (BA)
	Non accessoire : BIC
Droit de chasse	Revenus fonciers
Placements de trésorerie	Revenus de capitaux mobiliers (RCM)



Finances Indépendantes

Conseil en Gestion de Patrimoine

www.financesindependantes.fr

YouTube : [A vos Investissements](#)

EXEMPLE D'UN INVESTISSEMENT EN GFI

Monsieur Rideau paye 2000€ d'impôts. Ayant 59 ans, il se dit qu'anticiper la préparation à la transmission de son patrimoine est essentiel pour éviter à ses enfants de se faire massacrer par les impôts. Chiffres de l'opération :

- Investissement : 10 000€
- Réduction d'impôts : $10\,000\text{€} \times 18\% = 1\,800\text{€}$
- Revenus annuels bruts générés : $10\,000\text{€} \times 2\% = 200\text{€}$
- Valeur IFI de ses parts : 0€
- En cas de décès de Monsieur Rideau la valeur de l'actif forestier de ses parts de GFI bénéficie d'un abattement de 75%. Sur ses 10 000€, 95% représentent l'actif forestier, les 5% restants sont le placement de trésorerie. Calculs :

Base taxable : $5\% \text{ de } 10\,000\text{€} + 10\,000\text{€} - 5\% \text{ de } 10\,000\text{€} - 75\% \text{ d'abattement} : 10\,000 \times 5\% = 500\text{€} + (10\,000\text{€} - 500\text{€}) \times 25\% = 500\text{€} + 2\,375\text{€} = 2\,875\text{€}.$

Sur les 10 000€ de son investissement, seuls 2 875€ rentrent dans son actif successoral taxable. Chaque enfant bénéficie d'un abattement de 100 000€ par parent. Le montant des droits de succession dépendra de la valeur de ses autres actifs au moment du décès puisque s'il n'a que son investissement en GFI, ses enfants ne paieront pas de droits de succession.