LA TRANSMISSION DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIERE AUX DESCENDANTS

Cadre juridique, régimes fiscaux et leviers d'optimisation patrimoniale

1. Cadre juridique et modes de détention du foncier forestier

Le choix du mode de détention de la forêt détermine les pouvoirs de décision, la protection du conjoint et la facilité de transmission aux descendants.

A. La Propriété Individuelle (Détention en nom propre)

- **Principes :** Un seul propriétaire détient la pleine propriété des parcelles forestières.
- **Avantages :** Liberté totale de gestion et de disposition (coupes, ventes, aménagement) sans concertation ni autorisation tierce.
- **Inconvénients pour la transmission :**
    - Au décès du propriétaire unique, le domaine tombe de plein droit dans l'indivision entre ses héritiers (sauf dispositions testamentaires ou donation anticipée).
    - Risque important d'éclatement du massif forestier en cas de partage physique entre les descendants.

B. La Détention par un Couple Marié (Régimes Matrimoniaux)

La qualification juridique du bien forestier au sein du couple dépend directement du régime matrimonial adopté :

1. **Régime de la Séparation de Biens :**
    - Si la forêt est acquise par un seul époux (ou reçue par donation/succession), elle reste un **bien personnel**. L'époux propriétaire gère et transmet librement ses parcelles à ses propres descendants.
    - Si la forêt est acquise conjointement, elle est détenue sous forme d'**indivision entre époux** (à hauteur de leurs apports respectifs).
2. **Régime de la Communauté Réduite aux Acquêts (Régime Légal) :**
    - **Biens propres :** Les forêts acquises **avant le mariage** ou reçues pendant le mariage par **donation ou succession** restent des biens propres. Le propriétaire peut les transmettre à ses enfants (en tenant compte des droits successoraux du conjoint survivant).

- **Biens communs :** Les forêts acquises **pendant le mariage** à titre onéreux sont des biens communs.
    - *Gestion :* Nécessite le consentement des deux époux pour les actes graves (ex. vente du bien).
    - *Transmission :* Au décès du premier époux, la communauté est dissoute : la moitié de la forêt réintègre le patrimoine du conjoint survivant, tandis que l'autre moitié entre dans la succession du défunt pour être transmise aux descendants.

3. **Optimisation au sein du couple en vue de la transmission aux enfants :**
    - L'insertion d'une **clause de préciput** ou d'une **donation au dernier vivant** peut permettre de préserver les revenus de l'exploitation forestière au profit du conjoint survivant avant d'organiser la transmission finale de la nue-propriété aux enfants.

C. L'Indivision Successorale ou Conventionnelle

- **Fonctionnement :** Régime par défaut lorsque plusieurs personnes (ex. des héritiers) sont copropriétaires du même massif.
- **Inconvénients majeurs :**
    - **Risque de blocage :** Les décisions de gestion nécessitent la majorité des deux tiers (ou l'unanimité pour les ventes).
    - **Règle de l'article 815 du Code civil :** « *Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision* ». Un indivisaire peut exiger le partage ou la vente aux enchères de la forêt.
    - **Morcellement du foncier :** Le partage physique entraîne la fragmentation du massif forestier, nuisant à sa valeur économique et environnementale.

D. Le Groupement Forestier Familial (GFF) / Groupement Foncier Forestier

- **Principes :** Société civile spécialisée ayant pour objet la constitution, l'amélioration, l'équipement et la gestion de massifs forestiers. Le foncier appartient au groupement ; les associés détiennent des parts sociales.
- **Avantages majeurs pour la transmission aux descendants :**
    - **Unité du massif préservée :** La propriété du sol reste unifiée au sein du groupement ; aucune parcellisation physique.
    - **Gouvernance fluide :** La gestion est confiée à un gérant désigné par les statuts (généralement le parent donateur), ce qui évite la paralysie décisionnelle.
    - **Transmission sur mesure :** Les parts sociales sont aisément divisibles et attribuables de manière équitable ou progressive entre les enfants.

2. Le Dispositif Fiscal de Faveur : Le Régime Sérot-Monichon (Art. 793 CGI)

Issu de la loi Sérot (1930) et amendé par Monichon (1959), l'article 793 du Code général des impôts (CGI) est la clef de voûte de l'optimisation fiscale des donations et successions forestières.

A. L'Abattement Fiscal de 75 %

- **Mécanisme :** Exonération partielle de 75 % sur les droits de mutation à titre gratuit (DMTG). Seuls **25 % de la valeur vénale** du bien (ou des parts de GFF) sont réintégrés dans l'assiette taxable.
- **Absence de plafond :** Cet abattement s'applique sans limite de montant.

B. Conditions d'Éligibilité et Engagements

1. **Certificat DDTM :** Obtenir un certificat délivré par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) attestant que les bois et forêts présentent des garanties de gestion durable.
2. **Engagement trentenaire :** L'héritier, le donataire ou le groupement forestier doit s'engager dans l'acte de mutation à appliquer une gestion durable pendant **30 ans**.
3. **Document de gestion agréé :** Présence d'un Plan Simple de Gestion (PSG) agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF).
4. **Bilan décennal :** Soumission tous les 10 ans d'un bilan d'exécution du plan de gestion à la DDTM.
5. **Condition spécifique pour les parts de GFF :** En cas d'acquisition des parts à titre onéreux, le donateur ou le défunt doit les avoir détenues depuis **au moins 2 ans**.

3. Stratégies d'Optimisation de la Transmission aux Descendants

A. Cumul des Dispositifs Fiscaux

L'abattement Sérot-Monichon (75 %) se cumule avec l'abattement légal de droit commun :

- **Abattement individuel parent-enfant :** 100 000 € par parent et par enfant (renouvelable tous les 15 ans).

Exemple chiffré : Un parent donne à son enfant un domaine forestier (ou des parts de GFF) d'une valeur de **200 000 €**.

1. Application de l'abattement Sérot-Monichon (75 %) : assiette taxable = **25.000 €** (25 % de 100 000 €).

2. Imputation de l'abattement parent-enfant (100 000 €) : reste taxable = **0 €**.
3. **Droits de donation dus : 0 €**.

B. Transmission de la Nue-Propriété avec Réserve d'Usufruit

Le démembrement de propriété constitue le levier le plus performant pour transmettre aux enfants :

1. **Calcul selon le barème fiscal (Art. 669 CGI) :** La valeur de la nue-propriété transmise dépend de l'âge du donateur (ex. 60 % de la valeur du bien à 65 ans).
2. **Combinaison des abattements :** L'abattement Sérot-Monichon de 75 % s'applique sur la **seule valeur de la nue-propriété**.

Exemple de cumul (GFF + Démembrement) : Un parent de 65 ans transmet la nue-propriété de parts de GFF d'une valeur de **300 000 €** à son enfant.

- Valeur de la nue-propriété (60 %) = **180 000 €**. (60%)
- Application de l'abattement Sérot-Monichon (75 %) = assiette taxable de **45 000 €**.
- Imputation de l'abattement parent-enfant (100 000 €) = **reste taxable : 0 €**
- **Extinction de l'usufruit :** Au décès du parent, l'enfant récupère la pleine propriété **sans aucun droit de succession complémentaire**.

4. Tableau comparatif des formes de détention et transmission

Critère / Structure	Propriété Individuelle	Régime Matrimonial (Communauté)	Indivision	Groupement Forestier (GFF)
Pouvoirs de gestion	Total / Unilatéral	Conjoints (si bien commun)	Règles de majorité / Unanimité	Gérant statutaire (délégué)
Transmission aux enfants	Risque d'indivision / morcellement	Liquidation préalable de communauté	Complexe et conflictuelle	Fluidifiée (cession/donation de parts)
Abattement 75 % (Sérot-Monichon)	Applicable	Applicable (sur la part transmise)	Applicable	Applicable
Pérennité du massif	Faible lors de la succession	Moyenne	Très faible	Maximale

Conclusion et Plan d'Action

1. **Structuration :** Apporter le foncier détenu en propre ou en communauté à un **Groupement Forestier Familial (GFF)** (voir son notaire) pour neutraliser le risque d'indivision et isoler la gestion.
2. **Anticipation :** Donner la **nue-propriété des parts de GFF** aux enfants avant l'âge de 70 ans.
3. **Conformité administrative :** Conserver un **Plan Simple de Gestion (PSG)** valide et obtenir le **certificat DDTM** préalable à l'acte de donation.

Le 18 10 2026