

# Quel régime fiscal pour les plus-values lors de la vente d'une forêt ?



Réseau juridique  
CNPF

Fiche : Patrimoine-plus-values  
décembre 2021

## ⇒ Qui est concerné ?

- les personnes physiques réalisant une **vente**, un **apport** à une **société**, un **échange** ou **expropriées**, dès lors que la transaction porte sur un immeuble ou sur un droit relatif à un immeuble (ex : usufruit) ;
- les sociétés de personnes (groupements forestiers, fonciers ruraux, fonciers agricoles...) lors de session d'un immeuble ou d'un droit relatif à cet immeuble.

La plupart des propriétaires forestiers relève du régime des **plus-values des particuliers**, mais certains peuvent relever des **plus-values professionnelles**.

## ⇒ Les plus-values professionnelles

Pour relever de ce régime, le cédant doit participer personnellement, directement et de manière continue, à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité d'exploitation ou de gestion de la forêt. Si le cédant est soumis à l'impôt sur le revenu, **il y a exonération totale des plus-values si les conditions suivantes sont remplies** :

- l'activité forestière est exercée à titre professionnel et depuis au moins **5 ans** ; justificatifs : ordres ou contrats de coupes ou de travaux signés, immatriculation SIRENE, cotisations MSA, preuves de travaux directement effectués, PSG, RTG, CBPS ...
- le bien cédé n'est pas un terrain à bâtir ;
- les recettes annuelles sont inférieures à 250 000 € (moyenne des recettes sur deux ans) ;

**Si la transaction est imposable au titre des plus-values professionnelles**, deux cas sont notamment à considérer :

**Plus values à long terme**, les biens cédés détenus depuis **plus de 2 ans** : La plus-value nette est minorée des moins-values à long terme réalisées au cours des 10 exercices précédents, puis du déficit de l'exercice éventuel. ;

**Plus-values à court terme**, biens cédés détenus depuis **moins de 2 ans** : La plus ou moins-value nette à court terme est comprise dans les résultats de l'entreprise, imposés dès lors qu'ils sont bénéficiaires dans les conditions normales de l'impôt sur le revenu.

## ⇒ Les plus-values des particuliers

Ce régime concerne les cédants ne remplissant pas les conditions décrites au chapitre précédent.

### ↳ Réductions et exemptions d'imposition :

- les cessions d'immeubles dont le prix de vente est **inférieur ou égal à 15 000 €** sont **exonérées** de l'impôt au titre des plus-values ;
- les expropriations sont exonérées de toute imposition sur la plus-value, dans le cas où le vendeur remploie au moins 90% de l'indemnité dans le délai d'un an. Ceci à la condition que le emploi concerne l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles.

## ↳ Calcul de la plus-value imposable

### ↳ Le montant de la plus-value brute

La plus-value brute est égale à la différence entre le prix de cession (prix stipulé dans l'acte) et le prix d'acquisition de l'immeuble par le cédant :

- **si le cédant a acquis à titre onéreux** : les frais engagés pour ce faire seront ajoutés au prix d'acquisition (dont honoraires du notaire et droits d'enregistrement) ; sur justificatif ou pour un montant forfaitaire correspondant à 7,5 % du prix d'acquisition ;
- **si le cédant a recueilli le bien à titre gratuit** : le prix d'acquisition à prendre en compte sera la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation (donation, succession) majorée des frais et droits liés au transfert de propriété.

Le prix d'acquisition sera majoré sur justificatifs, des dépenses de « construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration », que le cédant a fait réaliser par des entreprises, qui n'ont pas déjà été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu, et qui ne sont pas des dépenses locatives. Les dépenses engagées pour la création de desserte peuvent par exemple être prises en compte, ce qui ne sera *a priori* pas le cas pour les frais de reboisement à l'identique d'un peuplement exploité.

A défaut de prix stipulé dans l'acte ou de valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant, d'après une déclaration détaillée et estimative des parties.

### ↳ Les abattements pour obtenir la plus-value nette

Les abattements applicables au-delà de la 5<sup>ème</sup> année de détention seront calculés comme suit :

- **pour l'impôt sur le revenu :**

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> ;
- 4 % pour la 22<sup>ème</sup> année révolue de détention.

**L'exonération d'impôt sera acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans.**

- **pour les prélèvements sociaux :**

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> ;
- 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup>.

**L'exonération de prélèvements sociaux sera acquise à l'issue d'un délai de détention de 30 ans.**

### ↳ Le taux d'imposition

La plus-value nette est imposable au taux de **19 %** pour ce qui est de l'impôt sur le revenu, ainsi qu'au taux de **17,2 %** au titre des prélèvements sociaux (CSG 9,2 %, contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) 0,5%, prélèvement de solidarité 7,5 %), soit un total de 36,2 %.

**Disposition propre aux immeubles boisés** : l'impôt sur le revenu au titre des plus-values réalisées lors de la cession de biens forestiers est **diminué de 10 € par hectare et par année de détention** (ligne 63 du formulaire 2048 IMM, abattement représentatif du forfait forestier). Cet abattement n'est applicable qu'aux cessions réalisées par des personnes physiques, à déduire de l'impôt et non des prélèvements sociaux. (*Pour plus de précision, voir le bulletin officiel des impôts : [BOI-RFPI-PVI-30-30-10](#) au II*)

#### **Depuis le 1er janvier 2013 :**

Une taxe s'applique aux plus-values immobilières supérieures à **50 000 €**. Son taux progressif varie suivant le montant imposable de la plus-value, déduction faite des différents abattements, (*Pour plus de précision, voir le bulletin officiel des impôts : [BOI-RFPI-TPVIE-20](#)*)

Le taux de cette taxe est de 6 % pour la tranche la plus haute.



Pour plus de précisions : articles [76 A](#) et [150 U à 150 VH](#) du Code général des impôts, bulletins officiels des Finances publiques Impôts : [BOI-RFPI-PVI-20-20](#), [BOI-BA-BASE-20-20-30-10](#) au B du II, [BOI-RFPI-PVI-20-10-20](#) (et suivants), [BOI-BA-SECT-20](#), [BOI-RFPI-PVI-30-30-10](#) au II, [BOI-RFPI-TPVIE](#), [BOI-RFPI-TPVIE-20](#).

