

AVRIL 2022
n°315

SOMMAIRE

Pages 1 à 3 :

**Protéger et donner du sens
à son épargne avec une
fiscalité attractive**

Page 4 :

**Panorama des
marchés financiers et
chiffres clés**

DECLARATION DES REVENUS DE L'ANNEE 2021

La déclaration en ligne des revenus débutera le jeudi 7 avril 2022 pour s'achever aux dates limites suivantes :

- Le mardi 24 mai 2022 pour les départements 1 à 19 ainsi que les non-résidents,
- Le mardi 31 mai 2022 pour les départements 20 à 54,
- Le mercredi 8 juin 2022 pour les départements 55 à 974/976.

La déclaration papier demeure possible dans des cas particuliers avec une date limite fixée au 19 mai 2022, quel que soit le lieu de résidence.

PROTEGER ET DONNER DU SENS A SON EPARGNE AVEC UNE FISCALITE ATTRACTIVE

La conjoncture 2022 qui s'annonçait déjà incertaine pour les épargnants compte tenu de la résurgence de l'inflation et des hausses des taux d'intérêt a gagné en complexité avec la guerre en Ukraine. Dans son dernier rapport, l'INSEE indique que le conflit Russo-Ukrainien risque de nous coûter plus d'un point de croissance économique. Face à ce phénomène, les économistes craignent que nous sombrions en stagflation. Par définition, la stagflation est une situation mêlant stagnation économique (faible croissance et chômage élevé) et inflation soutenue. En France, la dernière période de stagflation remonte au milieu des années 1960 pour s'arrêter au milieu des années 1980. Cette conjoncture spécifique, totalement inconnue pour les plus jeunes d'entre nous, ne doit pas être prise à la légère car elle impose de repenser en profondeur sa stratégie d'investissement.

Si, en ces temps complexes et nouveaux, vous êtes à la recherche **de solutions permettant de protéger votre épargne contre les affres du temps tout en lui donnant du sens, sachez que l'investissement dans les forêts en fait partie.**

Dans les faits, **la forêt est un actif réel, durable, non délocalisable et non reproductible à l'infini qui peut donc être qualifié de rare. A l'image de la croissance des arbres, cet actif tangible offre une progression lente et régulière de l'ordre de 4 % par an (évolution moyenne du prix de l'hectare sur les 50 dernières années), avec en sus un revenu de l'ordre de 1 %.** Sur la période 1997-2020, selon les derniers chiffres publiés par la SAFER, le prix moyen des forêts françaises est passé de 2 180 € à 4 280 € l'hectare. Ce doublement s'est opéré sans à-coup puisque les variations annuelles extrêmes ont été contenues entre - 1,60 % en 1998 et + 9,50 % en 2011. Cela prouve que les forêts jouent parfaitement leur rôle de valeur refuge en demeurant insensibles aux crises économiques et financières pourtant très nombreuses depuis 1997 (2000, 2008, 2018 et 2020).

Bien évidemment, les forêts ne se trouvent pas à l'abri de tous les risques puisqu'elles sont sujettes aux tempêtes et incendies. Ces risques sont, dans les faits, peu impactants puisqu'ils peuvent être couverts par les assurances. En revanche, les risques phytosanitaires et ceux liés au réchauffement climatique, non assurables en tant que tels, peuvent affecter durablement le patrimoine forestier. Il est donc important de s'appuyer sur des experts en vue d'identifier les essences robustes et diversifier géographiquement le portefeuille.

La France compte le 3^{ème} plus grand domaine forestier d'Europe avec plus de 17 millions d'hectares soit près du tiers de la surface de la France métropolitaine. La filière du bois en France comprend 450 000 emplois locaux qui sont non délocalisables reposant sur des débouchés indispensables dans notre quotidien. Ces derniers sont de trois ordres : le bois d'œuvre, c'est-à-dire le bois destiné au sciage, au placage et à la construction, le bois d'industrie (papier, cartons, panneaux de particules, chimie verte) et le bois énergie (bûches, plaquettes forestières et pellets) qui permet à plus de 6 millions de foyers français de se chauffer. En clair, **les**

forêts et la filière du bois sont un acteur incontournable en matière de soutien de l'emploi local.

Bien évidemment, les forêts demeurent indispensables dans la lutte contre le réchauffement climatique dans la mesure où la forêt est le second plus grand puits de carbone après les océans. Lorsque les arbres poussent, ils libèrent de l'oxygène et absorbent le CO₂ présent dans l'atmosphère au rythme d'une tonne de CO₂ par mètre cube de bois nouveau. Ainsi, un chêne de taille adulte permet d'absorber l'équivalent de 50 000 kms parcourus en voiture. De plus, le CO₂ capté durant la croissance de l'arbre demeure séquestré pendant toute la durée d'utilisation des produits fabriqués à partir du bois et peut donc s'étendre sur plusieurs centaines d'années. La forêt en France capte 14 % de nos émissions de CO₂.

L'investissement dans la forêt se révèle également être un vrai couteau suisse puisqu'il offre des avantages au niveau de l'impôt sur le revenu, une exonération IFI et une exonération en termes de transmission. Il permet également de satisfaire les obligations de emploi dans le cadre du régime de l'apport-cession (art 150-0 B Ter). **Il s'agit d'un des rares investissements à pouvoir cumuler autant d'avantages.**

L'acquisition d'une forêt peut s'effectuer sous les deux modes suivants :

- **L'acquisition en nom propre** est la façon la plus courante de devenir propriétaire forestier. L'achat se fait chez le notaire comme n'importe quel bien immobilier car la forêt est considérée comme de l'immobilier. Les avantages sont évidemment de pouvoir jouir librement de sa forêt et d'être le seul propriétaire. Ce mode opératoire nécessite de bien connaître le marché de la forêt et du bois, de posséder de solides notions de gestion forestière et de sylviculture ainsi que de maîtriser le code rural et forestier. Pour ce faire, il est impératif d'avoir du temps pour trouver, gérer et exploiter sa forêt. **Faute de technicité et de temps, il est préférable de ne pas se lancer dans une acquisition en direct.** La complexité se situe dans de nombreux domaines. Ainsi, au niveau des revenus par exemple, il convient d'être un expert pour être en mesure de les déclarer correctement puisque les trois catégories de revenus générés par l'investissement forestier présentent des fiscalités distinctes. Les revenus de l'exploitation de la forêt sont soumis au régime du forfait cadastral et taxés au titre des bénéfices agricoles. Les revenus de la trésorerie sont soumis au régime des produits financiers, c'est-à-dire taxés au PFU de 30 %. Enfin, les revenus de la chasse sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers.
- **L'acquisition via un groupement** et plus particulièrement **via un GFI (Groupement Forestier d'Investissement)** est la solution la plus pertinente pour un épargnant car elle permet de limiter son investissement à quelques milliers d'euros et d'être entièrement dégagé des contraintes de gestion. Par nature, les GFI sont des sociétés civiles créées en vue d'acquérir et gérer un ou plusieurs massifs forestiers. En clair, la société de gestion a pour mission d'opérer les tâches de peuplement, de reboisement, de coupes et de travaux forestiers. Si le GFI ouvre son capital à des investisseurs non professionnels, il est nécessairement géré par une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Le GFI offre une diversification des investissements car il englobe des forêts différentes permettant ainsi de mixer les essences, les zones géographiques et les stratégies d'exploitation (forêts de rendement composées de bois mature ou forêts de capitalisation c'est-à-dire disposant de jeune bois). Cet aspect est primordial car cela permet d'assurer un rendement dans la durée et offrir une plus grande sécurité en permettant notamment de mieux se prémunir contre les aléas climatiques et phytosanitaires.

Avec une mise de fonds réduite, il est donc possible de goûter aux charmes de l'investissement forestier avec **les avantages de la diversification, de la mutualisation, de la liquidité et à l'abri de tout souci de gestion.**

Investir dans un GFI permet de bénéficier de l'encouragement fiscal lié aux investissements dans les PME, codifié sous l'article 199 terdecies 0 A du CGI. **La réduction d'impôt est fixée à 25 % du montant de l'investissement dans la limite de 50 000 € pour une personne seule et 100 000 € pour un couple soit une réduction d'impôt maximale de 12 500 € et 25 000 €.** En contrepartie de cet avantage fiscal, l'épargnant doit s'engager à conserver les parts jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription. **Ce taux de 25 % est applicable jusqu'au 31/12/2022, après cette date, il devrait baisser à 18 %.**

Il est à noter que la réduction d'impôt est soumise au mécanisme de plafonnement des niches fiscales fixé à 10 000 € par foyer fiscal. Afin d'éviter la perte de la réduction d'impôt qui peut atteindre 25 000 €, il est prévu un report sur l'année suivante. Afin d'illustrer ce propos, supposons une souscription de 75 000 € qui génère une réduction d'impôt de 18 750 € pour un couple (75 000 € x 25 %). Compte tenu de l'application du plafonnement des niches fiscales, la somme de 18 750 € ne pourra pas être imputée en totalité l'année de souscription. L'imputation sera limitée à 10 000 € sur l'année N et les 8 750 € restants seront reportés sur l'année N+1. Si le report de l'année N+1 devait excéder les 10 000 €, le solde serait reporté en N+2. Il est à noter que si vous bénéficiez d'autres réductions ou crédits d'impôt soumis au plafonnement tels que les emplois à domicile, l'imputation globale est, de fait, limitée à 10 000 € et l'excédent sera perdu. Dans ce cas, il convient de cantonner l'investissement forestier au montant défiscalisable.

Selon le GFI retenu, **l'exonération au titre de l'IFI pourra être totale ou porter sur 75 % de la valeur des parts.**

Mais le véritable atout fiscal concerne l'aspect de la transmission. En effet, l'investissement forestier s'avère être un formidable outil de transmission grâce à son exonération à hauteur de 75 %. Autrement dit, cela permet de transmettre un actif d'une valeur quatre fois supérieure pour le même coût. Ainsi, compte tenu de l'abattement de

100 000 € en ligne directe, un enfant pourra recevoir gratuitement de son père un portefeuille titres d'une valeur de 100 000 € ou 400 000 € de parts de forêt puisque la valeur taxable de la forêt transmise sera limitée à 100 000 € (75 % de 400 000 €). Dans le cas où l'abattement de 100 000 € se trouverait déjà consommé, et pour une tranche fiscale successorale fixée à 20 % (situation d'une transmission comprise entre 15 932 € et 552 324 €), le coût fiscal de la transmission de la forêt serait limité à 5 % contre 20 % pour les autres biens. **Autrement dit, la transmission de parts de forêt permet de diviser par quatre le montant des droits à payer !**

Une telle stratégie est d'autant plus pertinente pour les situations où la tranche successorale se trouve élevée. Afin d'illustrer ce propos, prenons le cas d'une transmission entre parents au-delà du 4^{ème} degré ou non parents dont la taxation se monte au taux de 60 % au-delà d'un abattement de 1 594 €. Dans ces conditions, la transmission d'un actif immobilier d'une valeur de 200 000 € subira une taxation de 119 043 € $[(200\,000\,€ - 1\,594\,€) \times 60\, \%$] tandis que la transmission d'un actif forestier d'une valeur identique supportera une fiscalité limitée à 29 043 € $[(50\,000\,€ - 1\,594\,€) \times 60\, \%$] dans la mesure où la valeur de la forêt ne sera fiscalisée que sur un montant de 50 000 € en raison de l'exonération des 75% sur les 200 000 €. Dans ces conditions, le patrimoine restant entre les mains de l'héritier sera plus de deux fois supérieur dans le cas de la transmission d'une forêt que d'un bien immobilier (170 956 € contre 80 956 €).

Il est à signaler que l'assurance vie, solution qui présente des avantages successoraux non négligeables avec une exonération à hauteur de 152 500 € par bénéficiaire, ne doit pas être mise en opposition avec l'investissement forêt mais se trouve être le parfait complément. En effet, l'optimisation fiscale consiste à **faire le plein de l'abattement de l'assurance vie puis à privilégier l'investissement forêt au-delà**. Dans ces conditions, la transmission sera gratuite au titre de l'assurance vie puis fortement réduite au niveau de la forêt (taxation comprise entre 5 % et 15 % pour une imposition classique allant de 20 % à 60 %). L'abattement de 152 500 € en assurance vie n'étant éligible qu'aux versements effectués avant l'âge de 70 ans, **l'investissement forêt devient d'autant plus pertinent au-delà de 70 ans car il en divise le coût par 4.**

Etant donné que cet abattement des 75% fonctionne également en cas de donation, il est possible de le cumuler avec le mécanisme de démembrement de propriété. Il est possible de démembrer volontairement la propriété d'un bien de façon à transmettre un capital à ses enfants (la nue-propriété) tout en conservant l'usage (l'usufruit), soit en l'occurrence les revenus issus de la forêt. **Sur le plan fiscal, cette opération est particulièrement rentable puisque la valeur du bien transmis est amputée de la valeur de l'usufruit** calculée selon les termes définis par l'article 669 du CGI fonction de l'âge de l'usufruitier au jour de la donation.

A titre d'exemple, un donateur âgé de 58 ans au jour de la donation, ayant déjà consommé 90 000 € de son abattement de 100 000 € par enfant, peut encore théoriquement transmettre gratuitement 10 000 €. Le donateur pourra en réalité transmettre 80 000 € de parts de forêt sans droit à payer. En effet, la valeur de 80 000 € ne sera taxée que sur une base de 20 000 € (exonération de 75 %) qui ne sera elle-même reprise que pour 50 % de sa valeur compte tenu de la valeur de la nue-propriété fixée à 50 % $(20\,000\,€ \times 50\, \%)$.

Le cumul de l'exonération des 75% des parts de forêt et le mécanisme de la réserve d'usufruit permet donc de transmettre gratuitement (ou à très faible coût) des montants très importants à ses enfants. Et ce dispositif est particulièrement puissant car il n'est pas limité dans son montant.

Parmi les GFI existants sur le marché, notre choix s'est porté sur l'offre de **France Valley, l'acteur de référence dans le monde forestier**. France Valley est, en effet, le premier investisseur forestier privé de France avec 2,3 milliards d'euros d'actifs sous gestion représentant 16 000 hectares répartis sur 110 forêts.

Acquérir des parts de GFI France Valley permet de cumuler accessibilité (investissement minimum à partir de 1 000 €), excellente gestion des risques via une forte mutualisation des investissements (diversification géographique, des essences et des maturités), liquidité facilitée (France Valley a pour objectif de maintenir un volant de trésorerie permettant de faire face aux retraits) et gestion confiée à un professionnel.

Sur le plan fiscal, la gamme de France Valley regroupe l'ensemble des dispositifs fiscaux. Au niveau de l'impôt sur le revenu, **la réduction d'impôt est celle calquée sur le dispositif PME soit une réduction de 25 % avec une obligation de conservation de 5 ans. L'exonération IFI est acquise sans limitation de montant** sous condition d'une détention inférieure à 10 % du capital et des droits de vote au sein du Groupement forestier. **Sur le plan de la transmission, les GFI France Valley bénéficient d'une exonération à hauteur de 75 % tant en matière de donation que de succession. Cette exonération n'est ni plafonnée, ni soumise à contrainte de conservation** des parts dans la mesure où le groupement forestier s'est engagé sur un plan d'exploitation durable sur 30 ans. Pour les investisseurs concernés par le régime d'apport-cession, la solution GFI offre les avantages d'une très faible volatilité et d'une plus grande liquidité au regard de l'investissement dans des PME.

En conclusion, l'investissement dans un GFI géré par France Valley offre de nombreux avantages : c'est un actif tangible non extensible, rentable et mutualisé avec une fiscalité très attractive (IR, IFI, transmission, apport-cession), une accessibilité à partir de quelques milliers d'euros et une liquidité facilitée en cas de revente. De fait, cet investissement possède toutes les clés pour répondre à la plupart des besoins et souhaits des épargnants en quête de sens, de sécurité et de performance, avec en sus une protection contre l'inflation et une totale décorrélation des vicissitudes des marchés financiers et des crises économiques. Chaque GFI France Valley ayant ses propres caractéristiques, nous sommes à votre disposition pour sélectionner la solution adaptée à votre situation et vos objectifs.

PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 31 mars 2022

Marchés des Actions	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	6 659,87	0,02%	-6,89%	24,47%	30,01%
PARIS (CAC 40 GR)	18 997,73	0,13%	-6,68%	34,56%	49,88%
PARIS (CAC Mid&Small)	15 056,04	2,35%	-2,97%	19,79%	17,66%
PARIS (CAC All-Tradable)	5 065,08	0,07%	-6,92%	22,22%	26,87%
EUROPE (Euro Stoxx 50)	3 902,52	-0,55%	-9,21%	16,43%	11,47%
NEW YORK (Dow Jones)	34 678,35	2,32%	-4,57%	33,75%	67,83%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	14 220,52	3,41%	-9,10%	83,98%	140,55%
FRANCFORT (Dax Xetra)	14 414,75	-0,32%	-9,25%	25,06%	17,07%
LONDRES (FTSE 100)	7 515,68	0,77%	1,78%	3,25%	2,63%
TOKYO (Nikkei 225)	27 821,43	4,88%	-3,37%	31,20%	47,13%
MONDE (Msci World) en Euros	274,77	2,91%	-3,65%	41,20%	52,38%

Taux d'intérêt	jour le jour	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans
FRANCE	-0,58%	0,02%	0,68%	0,96%	1,27%
ETATS-UNIS	0,32%	2,32%	2,48%	2,39%	2,65%
ROYAUME-UNI	0,72%	1,43%	1,47%	1,69%	1,88%
JAPON	-0,06%	-0,04%	0,03%	0,21%	0,76%

Or et Devises	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	55 990 €	1,82%	8,21%	49,31%	47,97%
NAPOLEON	344,90 €	1,77%	11,65%	55,36%	53,36%
EURO / DOLLAR	\$ 1,1160	-0,99%	-1,44%	-0,49%	4,38%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8495	1,16%	1,29%	-1,19%	-0,36%
EURO / 100 YENS	¥ 135,98	3,97%	4,36%	9,39%	14,23%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,0304	-1,33%	-0,40%	-7,68%	-3,67%

CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANCAISE

Données arrêtées au 31 mars 2022

PRODUIT INTERIEUR BRUT 4 ^{ème} TRIMESTRE 2021	2 481,59 milliards d'euros
DEFICIT PUBLIC 2021	160,9 milliards d'euros soit 6,5 % du PIB
DETTE PUBLIQUE 4 ^{ème} TRIMESTRE 2021	2 813,1 milliards d'euros soit 113,3 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,70 % au 4 ^{ème} trimestre 2021
PRODUCTION INDUSTRIELLE	+ 1,60 % en janvier 2022
DEPENSE DE CONSOMMATION DES MENAGES	+ 0,80 % en février 2022
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 428 euros par mois à compter du 01/01/2022
SMIC (BRUT)	10,57 € au 01/01/2022 soit 1 603,12 € mensuels
INDICE DES PRIX	+ 4,50 % sur un an
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)	+ 2,42 % sur un an
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)	+ 1,61 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	7,40 % de la population active

2, avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex

Tél. : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - magellanconseil@magellanconseil.fr - www.magellanconseil.fr

S.A.R.L. au capital de 40 000 € - R.C.S. Lille Métropole B 392 608 311 - Code APE N° 6619B - TVA intracommunautaire N° FR20392608311 - Membre de l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF

Référéncée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le N° 07 005 844 en tant que Conseiller en Investissement Financier et courtier d'assurance.

Intermédiaire Immobilier (carte professionnelle délivrée par la CCI de Lille N° CPI 5906 2016 000 011 371) - Garantie financière « non détention de fonds pour compte de tiers » et responsabilité civile professionnelle police N° 114.239.900 (Adhérent numéro : 226152) - MMA IARD 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex 9