

Investissement : forêts, vignobles, terres agricoles...

Jouez la carte nature !

Retour aux vraies valeurs, écologie, développement durable... Tels sont les mots d'ordre de ce début de siècle. Vous n'avez qu'une envie : prendre le large et vous mettre au vert. Et si vous en faisiez autant pour vos placements !

Forêts, vignobles et terres agricoles... Pas question de vous transformer en bûcheron ou de jouer dans la cour des grands crus classés, mais de vous faire plaisir ! Investir dans des forêts, des vignobles ou des terres agricoles est un placement aussi solide que la pierre, si vous savez bien vous y prendre.

L'appel de la forêt

L'essentiel de la forêt française (10 millions d'hectares) est privé, c'est-à-dire possédé par des particuliers. Presque

complètement réservée hier à la production de bois, la forêt attire aujourd'hui de plus en plus de néophytes, animés par l'amour de la nature ou désireux de diversifier leurs placements. On peut acheter des terrains déjà boisés, à boiser ou des parts d'un groupement forestier.

La loi du 9 juillet 2001, dite "Defi forêt" (comprenez "Dispositif d'Encouragement Fiscal à l'Investissement"), encourage ce type d'investissement. Lors de l'achat, l'investisseur bénéficie la 1^{re} année d'une réduction d'impôt de



! erutsn etnac al zenol

25 % du montant de son achat dans la limite de 5 700 € pour un célibataire et 11 400 € pour un couple. Bien évidemment, ce cadeau fiscal a des contreparties : l'achat doit permettre de constituer une unité de gestion entre 10 et 35 hectares ; il faut conserver le lot pendant au moins 15 ans et y appliquer un plan de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière.

Ce plan engage à établir un bilan de la forêt, répertoriant les essences, l'état des plantations, les travaux prévus (coupes...).

Par ailleurs, quel que soit le mode d'acquisition, après 2 ans de détention, l'investisseur bénéficie d'une exonération de 75 % des droits de succession ou de donation.

Les vignobles : un placement de bon cru

Investir dans quelques hectares de vignes peut être un bon moyen d'allier plaisir et placement. Mais ce type de placement demeure encore marginal car il ne faut pas se leurrer, acquérir un vignoble, voire une simple parcelle,

**Rentabilité,
allègement des
droits de succession,
voilà quelques-uns des
arguments qui pourront
orienter votre choix.**

n'est pas accessible à toutes les bourses. L'acquisition peut se faire de deux manières, en direct ou par le biais de parts dans un groupement viticole. Dans le premier cas, il est conseillé de consulter un spécialiste et de choisir son vignoble en fonction de ses goûts ou tout au moins de ses moyens financiers. De plus, acheter en direct et exploiter soi-même est risqué : taille des vignes, plantation, caprices météorologiques (gel, grêle, sécheresse...). Si cette perspective vous effraie, mieux vaut opter pour l'achat de parts dans des groupements viticoles. Il s'agit de sociétés civiles dont le capital est divisé en parts vendues par les réseaux bancaires et les gestionnaires de patrimoine. Le prix de la part (souvent élevé) est variable selon le cru. Et vous devez savoir qu'en souscrivant une part de GFV (Groupement Foncier Viticole), vous vous engagez en moyenne pour 25 ans. L'avantage de ce type de placement est essentiellement fiscal. Toute mutation à titre gratuit (donation ou succession) est exonérée de droits à hauteur de 75 %, dans la limite de 76 000 € par bénéficiaire et de 50 % au-delà de ce seuil.

Le retour à la terre

Acheter un lopin de terre pour agrandir sa propriété ou quelques hectares pour valoriser la ferme héritée de sa famille n'a rien d'exceptionnel. Mais comme pour tout placement, il ne faut pas se précipiter sur la première offre venue. En effet, acheter une terre agricole génère des contraintes parfois très lourdes : taxes foncières,

baux ruraux souvent à long terme (18 à 25 ans), récoltes aléatoires...

Pour éviter que votre placement ne tourne à la catastrophe, vous pouvez souscrire des parts dans un Groupement Foncier Agricole (GFA).

Fonctionnant sur le même principe que les groupements forestiers ou les groupements viticoles, il évite tout souci de production et de gestion et permet de bénéficier d'une exonération partielle des droits de succession. Les porteurs de parts de GFA ou de GFV peuvent prétendre à une exonération partielle ou totale d'ISF sous certaines conditions (fonds loués au moins 18 ans, détention des parts depuis au moins 2 ans, fonds utilisés ou non pour l'exercice d'une activité professionnelle...). Mais c'est surtout au niveau des droits de succession que l'avantage est conséquent. Une exonération partielle est en effet possible si :

- **Les associés répondent des dettes sociales** à proportion de leur part dans le capital social de la société, au jour du décès ;
- **Les statuts du groupement leur interdisent l'exploitation en faire-valoir direct.** Le patrimoine du groupement ne doit comprendre que des immeubles à destination agricole, dont la totalité est donnée à bail à long terme (18 à 25 ans), en cours au jour du décès ;
- **Le défunt les détenait** au moins 2 ans avant son décès ;
- **L'héritier reste propriétaire des parts**, au moins 5 ans à compter du décès.

Les parts sont exonérées de droits de succession à concurrence des 3/4 de leur valeur, dans la limite de 76 000 €. Si la valeur est supérieure à 76 000 €, l'exonération, au-delà des 76 000 € est ramenée à 50 %. Cette limite de 76 000 € s'apprécie au niveau de la part de chaque héritier.

Quelques exemples de prix à l'hectare

Difficile de parler de prix moyen de l'hectare, l'écart étant de 1 à 27 entre le Languedoc-Roussillon (10 824 €/ha) et la Champagne (293 464 €/ha). Voici les chiffres des principaux vignobles AOC :

- Alsace : 84 609 €/ha
- Bourgogne 66 315 €/ha
- Bordeaux : 41 618 €/ha
- Jura : 22 572 €/ha
- Val de Loire : 16 617 €/ha
- Provence-Corse : 15 092 €/ha
- Languedoc-Roussillon : 10 824 €/ha
- Sud-Ouest : 10 366 €/ha

Achetez un vignoble avec Jurisvin



Jurisvin est un réseau de 23 notaires tous implantés en région viticole, spécialisés dans ce secteur pour vous apporter un accompagnement juridique et fiscal lors de la vente ou l'achat d'un vignoble. Forts de leur expérience juridique, économique et des pratiques locales, les notaires membres de Jurisvin peuvent vous prodiguer les conseils éclairés qui vous aideront à faire des choix appropriés en toute connaissance de cause.

Le réseau Jurisvin est actuellement implanté dans 15 départements : Pyrénées-Orientales, Marne, Loire-Atlantique, Vaucluse, Cher, Saône-et-Loire, Aude, Hérault, Dordogne, Charente-Maritime, Charente, Indre-et-Loire, Lot-et-Garonne, Rhône et Gironde. Jurisvin, c'est également un site conçu comme un centre d'information et de communication juridique et fiscale, à destination des viticulteurs et des futurs investisseurs.

Pour plus d'informations, tapez www.jurisvin.fr

Vous habitez dans une zone rurale et vous disposez d'un bâtiment que vous n'utilisez pas. Vous souhaitez opérer une reconversion professionnelle... Pourquoi ne pas ouvrir des chambres d'hôtes ou un gîte ? Voilà une idée séduisante qui vous permettra d'arrondir vos fins de mois.

Gîte rural ou chambre d'hôtes ?

Envie d'authenticité, goût de la tradition et sens de l'accueil. Envie de faire connaître votre région et de valoriser son patrimoine. Si telle est votre idée du tourisme, vous êtes prêt pour franchir le pas. Secteur en pleine expansion, on compte en France près de 65 000 chambres d'hôtes dans plus de 20 000 maisons, dont nombre de châteaux et demeures de charme.

Avant de vous lancer...

La motivation et l'envie sont certes très importantes, mais ça ne fait pas tout. Prenez le temps de réfléchir aux enjeux.



Pour réussir votre projet, vous devrez :

- **Avoir suffisamment de temps à y consacrer.** Entre la gestion des réservations, l'entretien, la préparation des petits-déjeuners, les moments à réserver à vos visiteurs pour les accueillir, les informer ou tout simplement discuter avec eux, il vous restera peu de temps libre ;
- **Posséder une maison adaptée à cette activité.** Êtes-vous situé dans une région à fort potentiel touristique ? Y a-t-il à proximité des commerces ? Des grands axes de transport ?

>>>

Ne confondez pas gîte et chambre d'hôtes

Il n'existe pas de définition légale des **gîtes ruraux**. En pratique, le gîte rural est un logement de vacances meublé et équipé, situé en espace rural et mis à la disposition de touristes en échange d'une contribution financière. Les gîtes ruraux sont des meublés indépendants, disposant d'une salle commune, d'une cuisine équipée de manière satisfaisante, d'une ou plusieurs chambres et de sanitaires décentes. Ils doivent être situés dans une zone rurale à vocation touristique et s'insérer parfaitement dans le paysage. Ils peuvent être loués en toute saison, un week-end, une ou plusieurs semaines, mais pas à l'année. Les **chambres d'hôte** sont des logements

aménagés dans la résidence principale de l'exploitant en vue d'accueillir les touristes et de leur offrir la nuitée ou la location de chambres à des fins touristiques. Les touristes n'y passent souvent qu'une nuit et ils prennent le petit-déjeuner sur place dans une salle commune. Depuis un récent décret (décret n° 2007-1173 du 3 août 2007), les chambres d'hôtes sont réglementées. Désormais, le propriétaire doit faire une déclaration préalable en mairie. Dans le cadre de son activité, il devra fournir la nuitée et le petit-déjeuner et assurer personnellement l'accueil et le service des résidents. Enfin, le nombre des chambres est limité à 5 et la capacité d'accueil à 15 personnes.



>>>

- **Bénéficiaire d'une installation en conformité avec les différentes normes de sécurité obligatoires :** installation de protections aux fenêtres, escaliers, balcons et autour de la piscine si vous en possédez une, installations électriques, prévention des incendies, accessibilité aux personnes handicapées...
- **Estimer l'ampleur des travaux.** Rénover une maison pour y créer des chambres est souvent une étape lourde dans le budget. Assurez-vous que vous avez tout prévu en matière de financement et que vous avez fait une bonne estimation de la durée des travaux.
- **Calculer votre budget.** Les revenus que vous tirerez de cette activité ne seront qu'un complément et varieront souvent d'une année sur l'autre. Par contre, vous devrez supporter certains frais pour tenir votre "établissement" en parfait état de confort et de salubrité. À cela, s'ajouteront les incontournables factures d'eau, chauffage, électricité, impôts fonciers... C'est pourquoi il est souvent conseillé à un des conjoints de conserver son activité professionnelle.

Des subventions, mais pas pour tout !

Vous pouvez demander des subventions pour faire face aux frais engagés. Variables d'un département à l'autre, elles ne couvrent que les travaux de gros oeuvre (murs, sols, fenêtres...). Tout le reste (mobilier, déco) est à vos frais. Il est donc prudent d'avoir un petit capital de départ.

Ces subventions proviennent essentiellement du Conseil général, parfois du Conseil régional. Pour les projets importants, des aides européennes sont parfois octroyées. Enfin, sachez que vous ne serez remboursé qu'après et sur présentation des factures !

Certains travaux vous donneront droit à des avantages fiscaux. Par exemple, si vous engagez des travaux permettant un accès aux personnes handicapées, une aide de 40 % du montant des factures vous sera consentie. Selon votre situation, vous pouvez également vous adresser à votre banque qui étudiera l'éventualité d'une demande de prêt (prêt à moyen terme, prêt bonifié artisans, prêt immobilier, crédit à taux fixes ou taux révisables...).

Votre statut fiscal

La location de bâtiments meublés ainsi que les prestations de services (repas, location de draps ou vélos...) sont imposées dans la catégorie des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux). Vous dépendrez de l'un des trois régimes suivants :

- **Le régime des micro-entreprises :** ce régime s'applique aux entreprises de petite taille dont le chiffre d'affaires est inférieur à 76 300 € (hors taxe) pour l'achat-revente de marchandises, objets, denrées à consommer sur place et la fourniture de logement (y compris les locations en meublé), et 27 000 € (hors taxe) pour les prestations de services ;
- **Le régime réel simplifié :** ce régime est applicable, de droit, aux entreprises dont le chiffre d'affaires n'excède pas 763 000 € (hors taxe) pour la fourniture de logement, ou 230 000 € (hors taxe) pour les prestations de services ou sur option ;
- **Le régime réel normal :** il est applicable, de droit, à toutes les activités dont le chiffre d'affaires annuel est supérieur aux seuils du régime réel simplifié ou sur option. Le résultat imposable est déterminé de la même façon que pour le réel simplifié, mais les obligations comptables et déclaratives sont plus conséquentes.

M-Christine Mémoire ■

