

## ACTUALITÉS DES PLACEMENTS

# LES ATOUTS DU GROUPEMENT FONCIER VITICOLE

INVESTIR.FR | LE 19/01/19 À 01:00 | MIS À JOUR LE 24/01/19 À 14:08

Le placement plaisir par excellence



Jean-  
Jacques Teissedre,  
Teissedre & Associés  
Gestion de patrimoine

Le groupement foncier viticole, appelé plus couramment GFV, est un groupement foncier agricole non exploitant qui a pour objectif la propriété collective d'un domaine viticole. C'est un placement original de diversification à long terme alliant plaisir, avantages fiscaux et stabilité patrimoniale.

La création d'un GFV réunit un nombre limité d'associés. Son exploitation est confiée, par bail à long terme, à un exploitant choisi pour son savoir-faire tant technique que commercial. Les GFV sont constitués dans les régions viticoles majeures de notre pays : Bordelais, vallée du Rhône, Val de Loire, Alsace et Bourgogne. Les propriétaires de parts de GFV ont ainsi accès à la richesse de terroirs mondialement connus et enviés. La rentabilité varie selon la notoriété du domaine et l'ancienneté du GFV.

En toute logique, un peu comme pour les beaux appartements parisiens, les domaines à forte notoriété offrent une bonne protection patrimoniale mais une rentabilité plus faible. Les revenus varient entre 1% et 3%. Ils peuvent être optimisés par la faculté d'acheter du vin de la propriété au tarif propriétaire.

Cette offre exclusive permet, selon les années et les GFV, d'acquérir, avec ses dividendes, des bouteilles bénéficiant d'une décote comprise entre 25% et 60%. La revalorisation du patrimoine (bâtiments, foncier, marque), de 1% à 2% en moyenne, est l'autre atout. Ainsi, hors avantage fiscal en matière de transmission, la performance globale attendue pour un GFV se situe entre 2% et 6%. La quote-part de fermage perçue par chaque associé est imposable dans la catégorie des revenus fonciers (microfoncier ou régime réel d'imposition). En cas de cession, la plus-value éventuelle est assujettie au régime spécifique des plus-values immobilières réalisées par les particuliers.

Une fiscalité successorale attractive

Outre leur rentabilité espérée, les GFV sont pourvus d'avantages fiscaux non négligeables. Les mutations à titre gratuit (succession ou donation) sont exonérées de droits à hauteur de 75%, dans la limite de 300.000 euros (101.897 euros précédemment) par bénéficiaire, et à

hauteur de 50% au-delà de ce seuil.

Les donations passées devant notaire antérieures à quinze ans n'auront plus à être rapportées à la succession et ne seront pas prises en compte pour l'appréciation du seuil d'exonération. Le bénéfice de cette disposition est accordé aux parts détenues depuis plus de deux ans et à condition que le bénéficiaire de la transmission à titre gratuit les conserve pendant cinq ans.

En ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière (l'IFI), l'assiette de taxation à l'IFI des parts de GFV détenues est réduite de 75% dans la limite de 101.897 euros, et de 50% au-delà de ce seuil. Concrètement, cela signifie qu'un épargnant qui possède 80.000 euros de parts de GFV n'en déclarera que 20.000 euros (80.000 euros - 75%) à l'IFI. Cette mesure concerne les parts détenues depuis plus de deux ans.

Il existe deux principales façons d'acquérir des parts de GFV. La plus pratique consiste à profiter de la création d'un GFV pour acheter des parts, il s'agit du marché primaire. Il est également possible d'acheter des parts sur le marché secondaire. Pour cela, il convient de s'inscrire sur une liste d'attente et de souscrire ensuite progressivement les parts qui seront proposées à la vente.

En pratique

Qui n'a jamais secrètement caressé l'espoir de devenir un jour propriétaire d'un authentique grand cru classé et d'en apprécier les fruits ? Ce rêve, autrefois réservé à des investisseurs

institutionnels ou à quelques grandes fortunes, est aujourd'hui accessible à tous. Au même titre que l'art, le GFV associe plaisir et avantages fiscaux, il offre une possibilité originale et abordable

de diversifier un patrimoine à long terme.