

Conseils en Bourse et Placements > Placements > Art, vin et collection > Vignobles : investir avec succès dans l'or rouge

Vignobles : investir avec succès dans l'or rouge



ART, VIN ET COLLECTION Par Gérard Blandin

Publié le 09/01/2017 à 14:49 - Mis à jour le 22/07/2019 à 20:06

Au-delà du plaisir et de la rentabilité, investir dans des vignobles via des groupements fonciers (GFV) permet de bénéficier d'avantages fiscaux appréciables. Une diversification patrimoniale à mener avec modération.

Ils ont pour nom Château Belgrave, Clos du Chapitre, Coteaux de Santenay, Coteaux du Layon. Ils produisent dans le Bordelais, en Bourgogne ou dans les Pays de la Loire certains des crus les plus fameux.

A LIRE AUSSI

Publié le 07/12/2016

Forêts, groupements forestiers : top pour défiscaliser !

Publié le 22/06/2019

Placements : quand investir rime avec plaisir !

Publié le 21/02/2019

Investissez dans l'agriculture en achetant des parts de GFA

Et si les amateurs salivent à leur seule évocation, les investisseurs qui ont acquis des parts dans ces domaines via des groupements fonciers viticoles ne sont pas en reste.

Les titres de ces sociétés civiles, ces «SCI du vin», ont souvent flambé, suivant l'envol du prix des vignobles. En 2018, le prix moyen de l'hectare de vignes d'appellation d'origine protégée a atteint 147.300 euros, selon la Fédération nationale des Safer (sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural). Soit un gain de 44% depuis 2008, année de la crise financière, ce qui correspond à une progression annuelle de près de 4%.

«Le vin, produit de la vigne, et les

D'ailleurs, pour bénéficier des exonérations au titre de l'IFI, les terres doivent être louées via un bail d'une durée minimale de dix-huit ans. Il convient donc de s'inscrire dans cette durée, comme le recommandent les professionnels, pour valoriser au mieux son investissement et amortir aussi les frais d'intermédiation.

Sachez également que la valeur des parts peut fluctuer d'une année à l'autre. Elle dépend pour l'essentiel des prix du foncier, lui-même tributaire du marché et des aléas de la conjoncture économique.

Faites appel à des professionnels

Les groupements fonciers viticoles ne font pas appel public à l'épargne. Ils ne relèvent donc pas du domaine de compétence de l'Autorité des marchés financiers et ne sont pas non plus autorisés à faire du démarchage financier.

D'où la discrétion des opérateurs qui font la liaison entre les investisseurs privés et des viticulteurs de renom. En dépit du voile pudique jeté sur ce secteur, certains établissements se distinguent.

À commencer par le groupe La Française, filiale du Crédit Mutuel. En 1979, elle a joué un rôle de pionnier en créant le premier groupement adossé au Château Belgrave, un grand cru du Médoc classé en 1855. Depuis, la société a constitué pas moins de 23 GFV autour de Bordeaux, en Bourgogne, dans le Val de Loire ou la vallée du Rhône.

Amundi, filiale du Crédit Agricole, compte aussi parmi les acteurs de référence. Avec plus d'une vingtaine de GFV à son actif, elle est présente dans la plupart des régions.

À côté de ces leaders, d'autres structures se sont fait une place au soleil, comme Gestion Finance Saint-Vincent, société de conseil créée à Dijon, et Bacchus Conseil, à l'initiative de nombreux GFV, pour la plupart situés dans le Sud-Est.

Pour investir, il faut donc contacter ces sociétés et leur transmettre un mandat, disponible sur leurs sites Internet.

Ciblez les terroirs de qualité

A priori, il est tentant de se porter acquéreur d'un vignoble sans prétention dont les prix paraissent attractifs. Dans le bassin Bordeaux-Aquitaine, terre d'élection des GFV, un tel domaine peut se négocier environ 15.000 euros l'hectare contre 101.600 en moyenne pour les AOP (1 million d'euros pour les vignobles de Saint-Julien et de Margaux). Mais il s'agirait d'un très mauvais calcul, comme le prouve l'évolution des prix sur le long terme.

Alors que le prix des vignes AOP a été multiplié par 2,5 depuis 1997, celui des vignes hors AOP est resté proche de son niveau de 1992.

Certaines appellations ont même perdu près de la moitié de leur valeur. Pour investir, il convient donc de se focaliser sur trois règles d'or : «un, le terroir, deux, le terroir, et trois, le terroir». Sans oublier, évidemment, d'apprécier le prix et les qualités professionnelles du vigneron.

Faites attention aux frais

À l'image des promoteurs de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), les opérateurs des GFV prélèvent des frais non négligeables. Les frais d'entrée et de sortie payés lors de la souscription ou de la revente des parts servent à rémunérer la distribution du produit.

Les frais de gestion couvrent la gestion financière du groupement et les dépenses de fonctionnement (administration, comptabilité...). Tous ces frais doivent être pris en considération avant de souscrire car ils limitent

la performance. Gardez à l'esprit que le rendement d'un GFV s'élève en moyenne à 2% par an.

Préférez les bouteilles aux espèces

C'est l'un des charmes des GFV qui justifie à lui seul, aux yeux des passionnés du vin, la détention de parts : la possibilité de toucher ses dividendes en nature.

Chaque année, en effet, si les résultats le permettent, un groupement rémunère ses associés sous la forme d'un dividende qui peut être converti en bouteilles.

Au-delà du plaisir des sens, cette option est attrayante : à la différence des espèces sonnantes et trébuchantes, ces millésimes ont toutes les chances de se valoriser.

Prenez garde à la liquidité

Rien n'empêche un associé de vendre ses parts. Rien, si ce n'est la liquidité.

Les sociétés de gestion ne garantissent pas la revente des parts. Les associés bénéficient d'un droit de préemption, qu'ils n'utilisent pas forcément.

Tout dépend de la notoriété du vignoble. Plus l'appellation est prestigieuse, plus le délai de revente sera court. D'où l'intérêt d'un terroir de qualité.

En cas de sortie, les plus-values nettes sont taxées comme l'immobilier ancien, à 36,2% (prélèvements sociaux compris).

Des abattements sont prévus pour l'impôt (6% par an de la sixième à la vingt et unième année de détention, par exemple) et les prélèvements sociaux (1,65% par an de la sixième à la vingt et unième année).

En matière fiscale comme en matière viticole, le temps joue en votre faveur.

Les caractéristiques d'un placement dans la vigne

Sécurité : risques naturels (tempêtes, grêles...).

Performance : très variable, mais souvent faible.

Durée : dix-huit à trente ans (pour profiter des avantages fiscaux).

Liquidité : la revente peut prendre des années pour des vignobles de moyenne qualité.

Fiscalité : avantages fiscaux, au titre de l'IFI notamment.

A NE PAS MANQUER

LES DERNIERS ARTICLES ART, VIN ET COLLECTION



Le marché de l'art vient en aide au personnel soignant

ART, VIN ET COLLECTION
Par Myriam Simon



Art : nombre de ventes record en 2019 mais pour un montant plus faible

ART, VIN ET COLLECTION
Par Le Revenu



Placements atypiques : les charmes de l'investissement dans le vin

ART, VIN ET COLLECTION
Par Le Revenu

LES DERNIÈRES VIDÉOS



Le prêt à Taux Zéro
a été rétabli dans
deux zones.
Lesquelles ?



Ces actions dans la
santé qui profitent
du Covid-19



Quel monde nous
préparent les
banques centrales
?

LES DERNIERS ARTICLES ABONNÉS



Immobilier : à
Bordeaux les prix sont
élevés mais la
surchauffe est passée

IMMOBILIER
Par Myriam Simon



Investir en Bourse
autrement avec les
obligations convertibles

BOURSE
Par Gérard Blandin



Hermès : une action
au cuir solide

VALEURS EN VUE
Par Hubert Couédic