

MINGZI • 26/02/2020 à 09:02



Investir dans un domaine viticole (Crédit photo: Fotolia)

Le marché foncier viticole s'est mondialisé mais l'offre reste limitée alors que la demande est en constante augmentation. SCPI ou GFV, il existe différentes solutions si vous souhaitez investir dans les vignobles, avec parfois des avantages fiscaux.

Le marché foncier viticole s'est mondialisé ces dernières années mais son offre demeure limitée en quantité alors que la demande est en constante augmentation (Source : OIV 2018). Si vous souhaitez investir dans les vignobles, il existe aujourd'hui différentes solutions, comme les SCPI viticoles ou encore les groupements fonciers viticoles (GFV). Explications.

SCPI Viticole

Jusqu'ici, les SCPI investissaient essentiellement en immobilier d'entreprise. Mais il y a quelques semaines, le groupe La Française REM, une des plus importantes sociétés de gestion de SCPI, a annoncé le lancement de la première SCPI investie en terrains viticoles.

par bail rural à long terme (25 ans) à des exploitants. Les loyers permettront à la société de gestion de verser des revenus aux épargnants détenteurs de parts de la SCPI. Ils pourront également bénéficier des éventuelles plus-values. Selon la société de gestion, le patrimoine agricole à vocation viticole présente un rendement récurrent moindre par rapport à d'autres classes d'actifs immobiliers, mais devrait présenter des perspectives de valorisation à long terme. C'est pourquoi l'horizon de placement recommandé est de 20 ans. La société table sur une rentabilité de 5% à 6%.

La SCPI viticole permet de diversifier son patrimoine en investissant dans d'autres actifs que l'immobilier ou les actifs financiers. La mise de fonds est limitée, même s'il faut compter 10 000 euros pour l'achat d'une part. En investissant dans plusieurs domaines viticoles, elle permet aussi de mutualiser les risques locatifs. En revanche, le capital n'est pas garanti et le placement est peu liquide.

Le groupement foncier viticole (GFV)

Le groupement foncier viticole (GFV) fonctionne à peu près sur le même principe que la SCPI. En achetant des parts de GFV, l'épargnant en devient un des associés. À ce titre, il est propriétaire d'une partie du patrimoine viticole du GFV et il reçoit une quote-part des revenus issus de l'exploitation de ce patrimoine viticole. L'acquisition et la sélection du vigneron exploitant du domaine viticole sont délégués par les associés à la société de gestion du GFV. Contrairement à la SCPI, le GFV présente un avantage fiscal et successoral.

Les associés bénéficient d'une exonération d'IFI à hauteur de 75% dans la limite de 101 897 € et à hauteur de 50% au-delà de ce seuil. Est prise en compte la fraction de la valeur des parts correspondant aux biens donnés à bail à long terme et à condition que les parts soient détenues depuis plus de deux ans.

Les associés bénéficient également d'une exonération de droits de donation ou de succession à hauteur de 75% dans la limite de 300 000 euros par bénéficiaire et de 50% au-delà. Est prise en compte la fraction de la valeur nette des parts correspondant aux biens donnés à bail à long terme. De plus 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 exonération est accordé aux parts détenues depuis plus de deux ans, et à condition que le bien reste la propriété du bénéficiaire de la transmission à titre gratuit pendant cinq ans à compter de cette transmission.

Copyright © Mingzi

⚠ Vous devez être membre pour ajouter un commentaire.
Vous êtes déjà membre ? Connectez-vous
Pas encore membre ? Devenez membre gratuitement



YTRAM

26 février • 10:34

[Signaler un abus](#)