



TRANSMISSION PATRIMONIALE DÉFISCALISÉE DIVERSIFIEZ VOTRE PATRIMOINE AVEC DES PARTS DE VIGNOBLES

BERNARD COURTEL

Les groupements fonciers viticoles (GFV) permettent d'acquérir des parts de vignobles tout en bénéficiant de formidables avantages fiscaux et d'un revenu qui peut se bonifier d'année en année, comme le vin... Explications.

Le principe des groupements fonciers viticoles (GFV) est identique à celui des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) : mais au lieu de découper en parts la propriété de plusieurs immeubles locatifs, c'est la propriété d'une vigne qui est divisée en parts et dont un vigneron réputé se voit confier l'exploitation par un bail à long terme. ▶

► **SUR LE PRINCIPE DE LA PIERRE PAPIER**

Le GFV est une société civile immobilière qui collecte des fonds auprès de différents épargnants et les investit. Selon les GFV et les appellations viticoles, l'accessibilité à « ce placement plaisir » varie de 3 000 € à plus de 60 000 € (voir tableau). L'épargnant devient associé du groupement pour une durée qui varie entre 18 et 25 ans. Pendant cette période, il peut revendre ses parts à ses proches, aux autres associés ou à des tiers ou les donner à ses enfants ou petits-enfants avec des droits fortement réduits. Au terme de son placement, s'il réalise une plus-value, celle-ci est considérée comme une plus-value immobilière et elle bénéficie des mêmes abattements pour durée de détention. Ses revenus sont considérés comme des revenus fonciers, qu'ils soient perçus en nature (vin) ou en espèces.

DES AVANTAGES FISCAUX POUR LES HÉRITIERS

L'investissement dans un GFV donne des avantages fiscaux importants vis-à-vis des droits de donation et de succession et pour l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Pour le calcul de ces différents impôts, les parts de GFV ne sont retenues qu'à hauteur de 25 % de leur valeur jusqu'à 101 897 € et pour 50 % au-delà. Cet atout permet diverses stratégies patrimoniales : par exemple, pour optimiser encore plus la fiscalité, la donation de parts peut être faite en démembrement de propriété, ce qui augmente encore l'avantage fiscal. Par exemple, après avoir souscrit un lot de parts de GFV pour une valeur nette de 100 000 € et les avoir conservées 2 ans (durée minimale exigée), Monsieur B, âgé de 66 ans en fait la donation à sa fille en nue-propiété. M. B. continuera alors à recevoir son fermage en espèces et en bouteilles de vin sa vie durant. À son décès, sa fille deviendra pleine propriétaire des parts du GFV par l'extinction de l'usufruit de son père et

sans avoir à payer de droits pour cet usufruit.

- Calcul des droits de donation au cas d'espèce :

- valeur des parts de GFV après abattement de 10 % pour détention de parts minoritaires : 90 000 € ;

- valeur de la nue-propiété de la fille : 54 000 € ;

- valeur taxable réduite à 25 % : 13 500 €.

- Droits de donation à payer : 1 015 €

Résultat : les droits de donation s'élèvent à 1 015 € pour transmettre 100 000 € de parts de GFV en nue-propiété alors qu'ils auraient atteint 18 194 € pour donner en toute propriété 100 000 € (nous supposons dans les deux cas que tous les abattements de donation ont déjà été utilisés par le bénéficiaire).

DES PERSPECTIVES DE VALORISATION SIGNIFICATIVES

D'une manière générale, pour la totalité des vignobles français, les prix moyens courants à

L'offre actuelle des GFV		
Région	Appellation / Nom GFV	Investissement mini
Bordelais	Côtes-de-Bordeaux Château le Puy	63 800 €
	Haut-Médoc Château Landat	40 000 €
	Margaux Château Bellevue de Tayac	49 000 €
Alsace	Fleuron du Hengst Domaine Paul Buecher	5 000 €
Provence (Var)	Bandol Domaine de l'Olivette	3 500 €
Champagne	Champagne Les bulles de Mailly-Champagne	5 000 €
Rhône	Châteauneuf-du-Pape Château Beauchêne	3 000 €
	Châteauneuf-du-Pape Les Trois Terroirs	4 000 €
	Châteauneuf-du-Pape Domaine de Cristia	5 000 €

l'hectare des vignes d'appellation protégée ont augmenté, en moyenne, de 42 200 € l'hectare en 1991 à 131 700 € l'hectare. Mais le prix des vignobles peut aussi chuter. Pour réduire ce risque, il est important de bien sélectionner le vignoble et le vigneron.

L'acquisition de parts de GFV dans un domaine d'une AOC prestigieuse est généralement plus « payante » sur le long terme que l'achat de parts dans un vignoble ordinaire. En témoigne le tableau p.46, réalisé selon des sources SAFER, qui compare pour deux régions les prix moyens à l'hectare des vignes de deux appellations ordinaires (Bourgogne générique et Bordeaux Médoc) aux prix moyens de deux grandes appellations (Bourgogne Grand Cru et Bordeaux Pauillac). Les prix moyens sont indiqués en 1991, 1996, 2006 et 2012 pour chaque appellation. Sur 22 ans (1991 à 2012), pour les vins de Bourgogne, la baisse est de 28 % pour le Bourgogne générique alors que la hausse est de 108 % pour le Bourgogne Grand Cru. Pour les vins de Bordeaux, la baisse est proche de 35 % pour le Médoc alors que la

+ 108%
Hausse moyenne du prix
des vignes d'un Bourgogne
Grand Cru entre 1991
et 2012

hausse de valeur est de plus de 800 % pour le Pauillac.

La Champagne est une région où le prix moyen des vignes a été multiplié par plus de six entre 1991 et 2012. De 195 100 € l'hectare en 1991, le prix moyen à l'hectare des vignes de Champagne dans la Marne est passé à 317 700 € l'hectare en 1996, puis à 671 300 € l'hectare en 2008 pour atteindre près de 1,2 M€ l'hectare fin 2012.

Autre exemple donné par André Manière, promoteur de nombreux GFV : « La plupart des grands crus en Côte d'Or ont vu leurs prix multiplier par cinq à six sur les 15 dernières années. Un premier cru blanc de la Côte de Beaune a connu une augmentation de près de 60 % entre 2008 et aujourd'hui. En revanche, une simple appellation Bourgogne vaut sensiblement le même prix qu'il y a douze ans. D'où l'importance d'être sélectif. »

UNE CERTAINE LIQUIDITÉ, FAUTE D'OFFRE SUFFISANTE !

Cette sélectivité implique également de vérifier si le promoteur du GFV a bien mis en place un marché secondaire efficace des parts pour le cas où l'investisseur souhaiterait revendre ses parts de GFV avant le terme de celui-ci. Les bons promoteurs n'ont aujourd'hui aucune part disponible, car la demande est souvent plus forte que l'offre.

S'INFORMER ET ACQUÉRIR DES PARTS DE GFV

À l'exception d'un vigneron des Corbières (Domaine Gadois), les GFV sont proposés par des spécialistes qui les commercialisent directement ou par des réseaux de conseillers indépendants.

- Gestionnaires de groupements viticoles :
 - Bacchus Conseil – JCR Gestion, Élodie Demuru : 04 90 06 00 13
 - Gestion Finance Saint Vincent, André Manière : 03 80 71 55 00
- Conseillers en gestion de patrimoine :
 - gfv-enligne.com, Julien Dupont : 03 80 24 75 15
 - Patrima, Philippe Gourdelier : 01 83 62 38 72
- Viticulteur :
 - Domaine Gadois, Benjamin Gadois : 06 20 29 48 95



EN SAVOIR PLUS AVEC LES SAFER

Pour connaître les évolutions de prix des vignes à l'hectare, vous pouvez aller sur le site des SAFER (www.le-prix-des-terres.fr/levolution-des-prix/prix-des-vignes/prix-des-vignes-appellations) qui analyse les évolutions de 254 appellations entre 1991 et 2012.

► Élodie Demuru, responsable commerciale chez Bacchus Conseil, confirme cette relative liquidité : « dans le cas où certains associés souhaitent vendre leurs parts, celles-ci sont présentées en priorité au vigneron d'après le pacte de préférence signé lors de l'acquisition des parts puis aux autres associés du même GFV. En règle générale, ces parts trouvent preneur au sein même du GFV. Le fait que nous gérons 16 GFV nous permet d'assurer un second marché sans difficulté pour l'instant », précise-t-elle.

QUELS REVENUS ATTENDRE DE VOTRE GFV ?

La plupart des GFV proposent un rendement annuel payé soit en espèces (argent), soit en nature (bouteilles), soit moitié argent et moitié bouteilles, avec la possibilité de changer chaque année à condition de prévenir le vigneron à l'avance.

Les rendements servis en espèces varient entre 1 et 2 % (sauf certaines exceptions, comme Château Beauchêne qui sert un taux de 3,45 %).

Le rendement servi en bouteilles est plus intéressant. Par exemple, pour des parts d'un GFV acquises 10 000 € qui donneront un rendement annuel en espèces de 100 € (soit 1 %), le rendement en nature peut être de 24 bouteilles (soit une valeur totale estimée de 524 €), ce qui porte la rentabilité à 5,24 %.

« La majorité des clients opte pour une rémunération en bouteilles qui exprime le talent du vigneron, d'autant que les porteurs de parts de GFV sont des passionnés de vin », constate

Julien Dupont, conseil en gestion de patrimoine à Beaune en Côte-d'Or et spécialiste des GFV.

« Il faut aussi ajouter l'évolution positive des revenus perçus, précise André Manière. C'est ainsi qu'un investisseur qui a reçu la première année, en 2000, 48 bouteilles d'un superbe Premier Cru de la Côte de Nuits d'une valeur commerciale unitaire de 15 €, reçoit aujourd'hui toujours 48 bouteilles... mais qui valent maintenant environ 75 €, chez ce très grand vigneron ! Il ne les achète pas, il les reçoit en rémunération de son fermage. »

C'est bien un « énorme avantage d'être payé en bouteilles », confirme Élodie Demuru de Bacchus Conseil. Ainsi, pour un lot d'une part du GFV Les Trois Terroirs (Châteauneuf-du-Pape), acquis 4 000 €, la rémunération annuelle en espèces est de 38,63 € (rendement de 0,96 %) tandis que la rémunération en nature est de 6 bouteilles de ce vin estimées à 187 € (rendement de 4,68 %).

S'il choisit d'être payé en bouteilles, l'investisseur d'un GFV devra simplement prendre à sa charge les frais de port de ses bouteilles... à moins qu'il ne préfère aller les récupérer lors de l'assemblée générale annuelle du GFV chez le vigneron et partager avec lui et les autres associés la convivialité d'une bonne table offerte par le vigneron !

Évolution des prix à l'hectare des vignobles				
Régions	Bourgogne		Bordeaux	
Appellations Années	Bourgogne générique	Bourgogne Grand Cru	Médoc	Pauillac
1991	45 000 €	1 829 400 €	61 100 €	222 000 €
1996	28 200 €	1 219 600 €	44 500 €	185 000 €
2006	30 000 €	2 400 000 €	40 000 €	550 000 €
2012	32 000 €	3 800 000 €	40 000 €	2 000 000 €