

Vignobles : investir avec succès dans l'or rouge

Publié le 10/07/2014 à 06:33 par Le Revenu/Gérard Blandin

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



Investir dans des vignobles via des groupements fonciers permet de bénéficier d'avantages fiscaux appréciables.

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. 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 2013, le prix moyen de l'hectare de vignes d'appellation d'origine contrôlée a atteint 131.000 euros, selon la Fédération nationale des Safer (sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural). Soit un gain de 28,5 % depuis 2008, année de la crise financière, et une valeur multipliée par 3,3 en vingt ans !

«Le vin, produit de la vigne, et les terroirs viticoles font partie du patrimoine culturel, gastronomique et paysager de la France», affirmait récemment le Sénat, lors de l'examen du projet de loi d'avenir pour l'agriculture. Cette valeur sûre et durable du patrimoine national peut intéresser le vôtre.

Vérifiez la pertinence de l'opération

Si vous disposez du capital et du temps nécessaires, et surtout du savoir-faire viticole pour suivre activement la gestion d'un domaine, il est envisageable d'acquérir un vignoble en pleine propriété. Il vous en coûtera à peu près 2 millions d'euros pour quinze hectares. Si vous ne remplissez pas ces conditions, il est conseillé d'emprunter la voie, moins onéreuse, du groupement foncier viticole (GFV).

Comme leur nom l'indique, les GFV sont des sociétés civiles qui réunissent un nombre limité d'associés, uniquement des personnes physiques, et dont l'objet est d'acquérir et de gérer des parcelles vinicoles. L'investisseur, qui a le statut de copropriétaire des vignes, est ainsi libéré des tracas de la gestion, qui est prise en charge par des professionnels. L'exploitation est confiée à un viticulteur dans le cadre d'un bail à long terme (18 à 25 ans), qui prévoit le paiement d'un fermage en espèces.

Chacun peut souscrire à des parts de GFV. Les prix unitaires s'échelonnent entre 3.000 et 50.000 euros. Dans la pratique, le GFV s'adresse aux investisseurs avertis et soumis à l'impôt sur la fortune. Les parts de GFV bénéficient pour 2014 d'une exonération à hauteur de 75 % de leur valeur, dans la limite de 102.717 euros, puis de 50 % au-delà. Le régime est identique pour les droits de donation ou de succession. Et si les parts ont été financées par emprunt, les intérêts sont déductibles des autres revenus fonciers.

Investissez sur la durée

La viticulture n'est pas un long fleuve tranquille. Les vignobles sont exposés aux caprices météorologiques : tempête, grêle, gel de printemps, épisodes de sécheresse et inondations. La vigne peut aussi être affectée par des maladies telles que le mildiou – son ennemi numéro un – l'oïdium, le botrytis ou le black-rot, qui peuvent entraîner des pertes d'une partie de la récolte ou une baisse des rendements. Aucune garantie en capital ne peut donc être fournie à l'investisseur. Mais, à l'instar des grands crus, les vignes se bonifient aussi avec le temps.

D'ailleurs, pour bénéficier des exonérations au titre de l'ISF, 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 (voir plus loin le paragraphe que nous leur consacrons). 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. L'hectare de vigne, dont la valeur a triplé ces deux dernières décennies, a également stagné de 1992 à 1997 tout comme en 2013.

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 La Française AM (ex-UFG LFP), 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 et de la Société Générale, 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 qui compte quatorze GFV, principalement en Bourgogne, et Bacchus Conseil, à l'initiative de seize 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. En Gironde, terre d'élection des GFV, un tel domaine peut se négocier environ 15.000 euros l'hectare contre 91.700 euros en moyenne pour les AOC (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 les vignes AOC ont gagné plus de 200 % en vingt-deux ans (400 % pour les saint-julien, 500 % pour les champagnes et 800 % pour les pauillac), les vignes hors AOC sont restées proches de leur niveau de 1991, progressant de moins de 10 % sur la période. 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

A 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.

Chez Amundi, la commission d'intervention, à l'achat ou à la vente, s'élève à 3,6 % du prix des parts (hors droits d'enregistrement). 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.

Au Château Belgrave, chaque associé peut acquérir au tarif propriétaire, sauf circonstances exceptionnelles, une caisse de douze bouteilles (pour trois parts détenues), comme le précise La Française AM. Et au GFV de la Côte de Beaune, c'est un lot de dix-huit bouteilles, comprenant tout ou partie des diverses appellations prestigieuses, qu'un associé pourra se procurer (pour cinq parts détenues). Notez que les revenus provenant du fermage sont imposés dans la catégorie des revenus

fonciers. Jusqu'au seuil de 15.000 euros, ils sont imposés selon le régime du micro-foncier, avec un abattement de 30 % représentatif des frais et charges.

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 34,5 % (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.

■ Uzès Grands Crus, le premier fonds spécialisé dans les grands vins

L'univers de la gestion collective s'est ouvert aux vins d'exception. En 2012, la Financière d'Uzès a lancé Uzès Grands Crus, le premier fonds contractuel de droit français consacré aux grands vins créé par une société de gestion. Objectif : procurer en cinq ans un rendement supérieur à l'OAT de même maturité, grâce à la gestion active d'un portefeuille de grands crus (au minimum 75 % de l'actif).

Le portefeuille est investi pour au moins 50 % dans des grands vins de Bordeaux et de Bourgogne, le solde dans des vins de la vallée du Rhône ou appartenant à des domaines étrangers. La stratégie repose sur une analyse qualitative des flacons (notes des guides et experts, réputation du domaine, qualité du millésime, appétence du marché pour la "marque", etc.), couplée à une approche quantitative permettant d'optimiser le timing d'achat et de revente de chaque ligne.

La valeur liquidative du fonds est établie tous les trimestres à partir des cours du Liv-ex (plateforme de négociation qui fournit plusieurs indices, dont le Liv-ex Fine Wine 100, indice de référence du marché des grands vins). De plus, elle est contrôlée régulièrement par un expert judiciaire - indépendant. Ce fonds est réservé aux investisseurs avertis.