

# Des vignes et des forêts pour alléger la facture

Les parts de groupements fonciers viticoles sont accessibles à partir de 10 000 euros

Pour alléger sa pression fiscale, l'une des stratégies consiste à investir dans des placements bénéficiant d'abattements spécifiques. Le foncier rural, qui regroupe les vignobles et forêts, est un produit de niche qui répond à cette problématique. Les propriétaires bénéficient d'un abattement au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) : ils ne sont imposés que sur 25 % de la valeur de leurs terres, jusqu'à 101 897 euros, puis sur 50 % au-delà de ce plafond (revalorisé chaque année).

« Il ne faut cependant pas considérer uniquement l'avantage fiscal, car ce placement est avant tout un produit de diversification du patrimoine à long terme », précise André Manière, gérant des GFV Gestion Finance Saint Vincent. Avantages supplémentaire : les performances des investissements ruraux sont déconnectées de celles des autres classes d'actifs. « Le foncier est une valeur refuge, même en période de crise sur les marchés financiers ou immobiliers. Il résiste bien et permet de conserver la valeur globale d'un portefeuille », explique Benoît Léchenault, responsable d'Agrifrance, filiale de BNP Paribas.

Les amateurs de grands crus investiront en priorité dans des vignes, mais, à moins de disposer de plusieurs millions d'euros, il est difficile d'acheter une propriété viticole. Plus accessibles, les parts de groupements fonciers viticoles (GFV) donnent accès à ce placement pour un montant minimum de 10 000 à 100 000 euros. Chaque groupement achète, avec l'argent des particuliers, un ou plusieurs domaines, trouve l'exploitant et le vigneron et, une fois les bouteilles commercialisées, reverse une

quote-part des résultats à chaque associé. Selon le choix des vignobles, le rendement sera très variable. « Pour les appellations les plus prestigieuses, la rentabilité est inférieure à 1 % par an, précise M. Manière. Mais la perspective de plus-value à terme est nettement plus importante que pour des terres de moindre qualité. »

## Meilleure rentabilité

L'accès aux forêts nécessite un niveau de patrimoine plus élevé, car il faut au moins plusieurs centaines de milliers d'euros pour acquérir une parcelle. Mais la rentabilité de ce placement est aussi meilleure. « En moyenne, le rendement brut oscille entre 2 % et 3 % », précise M. Léchenault.

Seule exigence : pour bénéficier des abattements en termes d'ISF, le propriétaire doit souscrire un « plan simple de gestion » agréé par le Centre national de la propriété forestière (CNPF), ou disposant d'une garantie équivalente. Attention, cet engagement est conclu pour un minimum de trente ans et engage les héritiers si le propriétaire vient à mourir avant le terme prévu dans le plan.

Bon à savoir : l'investissement foncier est fortement déconseillé aux particuliers qui souhaitent valoriser rapidement leur capital, car il est destiné à un horizon de placement de long terme. Il est donc plutôt réservé à ceux qui veulent construire dans la durée un patrimoine familial. D'autant qu'au moment de la transmission, le foncier rural bénéficie d'un autre avantage : les droits de succession sont calculés sur la valeur de la terre après déduction des mêmes abattements que pour l'ISF. ■

M. Pe.