

GFV - groupement foncier viticole

C'est un peu comme devenir propriétaire d'une parcelle de vignes ! A condition d'être prêt à déboursier au moins 20 000 euros, vous pouvez acquérir une part de groupement foncier viticole (GFV). A l'origine du produit, la demande d'un vigneron exploitant qui souhaite mobiliser un capital important pour l'acquisition d'une parcelle. Le groupement intervient alors comme intermédiaire, en créant une société civile et en confiant la gestion de la propriété à l'exploitant par un bail à long terme. L'épargnant, lui, devient associé du groupement, avec une quote-part calculée proportionnellement à son apport. L'intérêt patrimonial des GFV est fiscal et successoral. Ils sont ainsi exclusivement réservés aux épargnants fortunés. Encore faut-il bien choisir son vignoble (*voir encadré*).

Le capital est-il garanti ? Non.

L'argent est-il disponible ? Récupérer son argent est plus ou moins difficile selon les opérateurs. En pratique, il n'existe pas de marché secondaire organisé. Mais il est parfois possible de céder ses parts à un autre associé du groupement. Attention aux frais d'environ 5 %.

Combien ça rapporte ? Les GFV distribuent au maximum 2 à 3 % de revenus par an. Ce rendement évolue en fonction du prix du vin. A cette performance financière, il faut ajouter une part en nature, le souscripteur bénéficiant de bouteilles de vin ou de tarifs préférentiels sur leur achat auprès de l'exploitant. La valeur des parts, elle, est indexée sur l'évolution du prix du foncier.

Quelle est la règle fiscale ? Les gains distribués sont imposés selon leur origine. Il s'agit de revenus fonciers soumis au régime du microfoncier, avec un abattement forfaitaire de 30 %, ou imposables après déduction des frais réels. Une petite partie des sommes distribuées peut correspondre à des produits financiers. Ils sont alors inclus dans la déclaration de revenus et supportent l'impôt au barème progressif.

Pour l'impôt de solidarité sur la fortune, les parts sont exonérées à hauteur de 75 % dans la limite de 101 897 euros en 2013, puis de 50 % au-delà de ce seuil. Idem pour les droits de donation ou de succession.

Les gains constatés lors de la cession relèvent du régime des plus-values immobilières. Par le jeu des abattements, ils sont exonérés au bout de trente ans.

Où acheter ? Les opérateurs sont rares. Parmi eux, le groupe UFG et quelques locaux, comme Gestion Finance Saint-Vincent, spécialiste de la Bourgogne. ■

NOS CONSEILS 2013

Si ce placement fait rêver, il ne faut pas en oublier toute notion de valeur. Celle-ci dépend plus du foncier que de la production.

On peut s'interroger pour savoir si la tendance de fond des vignobles est durablement haussière.



Un outil très haut de gamme
pour échapper à l'impôt de solidarité sur la fortune et aux droits de succession.

EN BREF

- ⊙ **Durée recommandée :** quelques décennies
- ⊙ **Risque de perte sur un an :** 25 %

CONSEIL

Les vignobles où investir

L'investisseur ne doit pas se laisser guider par les seuls avantages fiscaux. Si la localisation et la qualité du foncier bâti comptent moins que pour un bien immobilier traditionnel, intéressez-vous tout de même à la valeur du vignoble sélectionné. Près de 80 % des GFV proposés sont en région bordelaise. En général, rares sont les produits sur des appellations haut de gamme, telles que pomerol dans le Bordelais ou clos de vougeot en Bourgogne. Or, investir dans un vignoble renommé sera un atout dans votre manche au moment de la revente, si vous ne pouvez transmettre votre part.