

Placements : les groupements fonciers viticoles en 10 points

Investir dans la vigne n'est pas à la portée de tous. Avec les GFV, les épargnants peuvent entrer dans la danse et engranger des avantages fiscaux.

Par *Eric Leroux*

Publié le 16/10/2018 à 09:00 | Le Point



Méconnus, les groupements fonciers viticoles méritent pourtant de figurer dans de nombreux patrimoines. Pour surfer sur la vague de valorisation du vin, mais aussi pour diversifier le patrimoine et engranger d'importants avantages fiscaux et successoraux.

Ce qu'il faut savoir pour en tirer le meilleur parti.

1. Un GFV, c'est quoi ?

C'est une société qui achète des vignes au profit d'investisseurs individuels. Chaque GFV investit dans un seul domaine, ce qui permet de savoir exactement ce que vous achetez. L'investisseur devient propriétaire de parts, donc de quelques plans de vigne et de mètres carrés. Cela lui donne le droit d'en toucher les revenus sous forme de fermage (un loyer).

Ce sont souvent des jeunes vigneronnes qui font appel aux GFV, pour démarrer ou régler des droits de succession grâce à la vente de la terre tout en continuant à exploiter l'intégralité du domaine.

2. Où les trouver ?

Les GFV ne font pas d'appel public à l'épargne. Il faut donc que l'investisseur fasse lui-même la démarche pour y souscrire. Ils sont généralement distribués par les banques privées et les conseillers en gestion de patrimoine. Attention, ils sont plutôt exceptionnels : « *Nous en lançons un ou deux par an, en fonction des opportunités, explique Marc Bertrand, directeur général de La Française. C'est un produit rare.* » Sauf exception rarissime, seuls les GFV en cours de création sont ouverts. Lorsqu'ils sont lancés, ils ne sont plus accessibles.

3. Pourquoi en acheter ?

La première motivation est la diversification du patrimoine, car la vigne est un actif réel dont l'évolution des prix est totalement décorrélée de la valorisation des autres actifs financiers. Ensuite viennent les considérations fiscales et successorales : les abattements permettent de réduire à la fois le poids de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et les droits de succession des héritiers. C'est aussi un investissement susceptible de prendre beaucoup de valeur : « *En vingt ans, le prix des vignes des grands crus a été multiplié par six, car ce sont des biens rares et prestigieux, et en Champagne les prix doublent tous les dix ans* », observe André Manière. Le président des GFV Saint Vincent met cependant en garde : « *Il faut être très sélectif, car toutes les vignes ne voient pas leur prix*

s'envoler. En Bourgogne, hors des grandes appellations, les prix n'ont monté que de 15 % environ en vingt ans. Et, dans la Loire, ils bougent peu.»

4. Quels sont les risques ?

Ils sont plutôt faibles : le risque principal, c'est celui de miser sur une exploitation qui n'arrive pas à valoriser sa production et dont le prix stagne. C'est le risque de ne pas gagner. En général, les GFV n'interviennent pas dans l'exploitation et n'achètent pas le matériel viticole ni le bâti : il y a donc peu ou pas de risque d'être appelé à remettre au pot pour redresser les comptes d'une exploitation ou effectuer de grosses réparations. *« Nous ne faisons pas de GFV si l'exploitant en est le dirigeant, car il défend alors ses propres intérêts avant ceux du propriétaire »*, explique Marc Bertrand.

Attention : certains opérateurs proposent d'investir dans des GFV et de bénéficier d'une réduction d'impôt à l'entrée, dans le cadre de la loi Tepas. Dans ce cas, l'investisseur est associé aux risques de l'exploitation. Un risque qui peut alors être chèrement payé...



Rendement. Le paiement s'effectuant en vin, il vaut mieux investir dans une appellation que vous aimez (ici, Château Le Puy, dans le Bordelais).

5. Combien rapportent-ils ?

Mieux vaut ne pas investir dans des GFV pour le rendement, car il est généralement très faible, de l'ordre de 1 à 1,5 % par an. Il est d'autant plus bas que le domaine dans lequel vous investissez est prestigieux, donc cher à l'achat.

Le rendement est généralement servi sous forme de bouteilles de vin. L'associé du GFV reçoit sa quote-part de fermage en proportion de la surface de vigne qu'il détient via le groupement. « *Le nombre de bouteilles dépend du prix du vin dans l'appellation ou de celui du raisin en Champagne* », détaille André Manière. Si le vigneron est talentueux et son vin recherché, l'investisseur profite d'un gros avantage puisqu'il reçoit ses bouteilles au prix de gros ou de primeur. D'où l'intérêt de choisir un exploitant mettant en avant la qualité, puisque la valeur commerciale des bouteilles sera parfois bien plus élevée que le prix officiel calculé pour le fermage. Comme le paiement s'effectue en vin et que le fermage peut représenter plusieurs dizaines de bouteilles, mieux vaut investir dans une appellation que vous aimez.

Les grands promoteurs de GFV mettent toutefois désormais en avant un paiement en argent, avec possibilité de le convertir en bouteilles ou de mélanger bouteilles et argent. Certains organisent également des bourses d'échanges entre leurs investisseurs, qui peuvent donc troquer certaines de leurs bouteilles contre celles d'autres domaines.

6. Quels sont les avantages fiscaux ?

Ils sont surtout sensibles pour les détenteurs de gros patrimoine. Que ce soit pour l'IFI ou pour les droits de succession, les parts bénéficient d'un abattement de 75 % sur leur valeur, dans la limite de 101 897 euros, et de 50 % au-delà. Ainsi, un contribuable qui détient 200 000 euros de parts de GFV ne déclarera que 74 525 euros à l'IFI. Et, en cas de décès, c'est la même somme qui sera retenue pour le calcul des droits de succession.

Les fermages sont en revanche imposables (à la valeur officielle, pas à celle des bouteilles) et, en cas de plus-value à la sortie, celle-ci est imposée de la même manière que les biens immobiliers. Il faut donc attendre vingt-deux ans pour bénéficier d'une exonération totale sur les plus-values et trente ans sur les prélèvements sociaux.

7. Quel groupement choisir ?

En raison de la rareté de l'offre, le choix est souvent limité. La Française propose actuellement des parts dans un groupement en Alsace, mais se dirige le plus souvent vers le Bordelais. Les GFV Saint Vincent offrent en ce moment d'investir en Champagne, à Châteauneuf-du-Pape et à Saint-Estèphe. **France Valley, une société qui est surtout connue pour ses groupements fonciers forestiers, lance un GFV en Champagne.**

Pour optimiser votre investissement, privilégiez des appellations reconnues, voire prestigieuses, et des exploitants talentueux, qui sauront se démarquer dans leur appellation.

8. Comment les revendre ?

Souvent souscrites pour leurs avantages successoraux, les parts de GFV sont rarement revendues en cours de vie. « *Au terme du bail, soit plus de vingt ans, nous revendons nos participations et partageons les fruits de la vente entre les associés,* précise Marc Bertrand. *Si un investisseur a besoin de son argent avant, nous organisons la liquidité et proposons les parts en seconde main à d'autres investisseurs, en général des personnes qui sont déjà présentes dans le groupement et qui cherchent à augmenter leur participation.* » Chaque société gère des listes d'attente.

9. Quels sont les frais ?

C'est l'un des points sur lesquels la transparence n'est pas de mise et sur lesquels les professionnels se montrent peu diserts. Comptez environ 10 % de frais sur la somme investie (la moitié pour le distributeur, la moitié pour le promoteur du groupement), puis environ 10 % des fermages perçus par le groupement, qui serviront à payer les impôts fonciers, le fonctionnement de la société ainsi que son animation et son suivi. Difficile d'en savoir plus jusqu'à la souscription.

10. Combien faut-il investir ?

Selon les promoteurs, le ticket d'entrée dans un GFV va de 30 000 à 50 000 euros. Ce n'est pas à la portée de toutes les bourses, mais cela reste bien plus accessible qu'un achat de vigne en direct, où l'hectare coûte en moyenne autour de 150 000 euros§