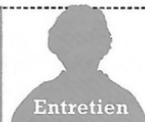


QUELLE EXONÉRATION PARTIELLE DE VALEUR POUR LE VIGNOBLE PATRIMONIAL ?

	Droits de donation ou de succession (avec un bail rural d'au moins 18 ans)	IFI (avec un bail rural d'au moins 18 ans)
Vignes	75% jusqu'à 300 000 €, puis 50% au-delà	75% jusqu'à 101 897 €, puis 50% au-delà
Parts de GFV représentatives d'apport en nature	75% jusqu'à 300 000 €, puis 50% au-delà	75% jusqu'à 101 897 €, puis 50% au-delà
Parts de GFV acquises à titre onéreux	Au bout de 2 ans de détention des parts : 75% jusqu'à 300 000 €, puis 50% au-delà	Au bout de 2 ans de détention des parts : 75% jusqu'à 101 897 €, puis 50%

« L'INVESTISSEUR A INTÉRÊT À PRIVILÉGIER UN GFV ASSORTI D'UN BAIL RURAL D'UNE DURÉE DE 25 ANS »



SABINE EYQUEM, PRÉSIDENTE CHEZ SAS LES GFV SAINT VINCENT

Alors que votre société commercialise son cinquantième groupement foncier viticole, quelles sont les précautions à prendre avant de souscrire des parts de GFV ?

D'une part, l'investisseur doit s'assurer que le prix d'achat du vignoble correspond bien à celui du marché. Et qu'il ne surpasse pas son placement. D'autre part, il a intérêt à privilégier un GFV assorti d'un bail rural d'une durée de 25 ans. A la différence de celui d'une durée de 18 ans, automatiquement renouvelable pour le viticulteur locataire, un bail de 25 ans permet aux porteurs de parts de renouveler le bail ou de vendre la parcelle de vigne.

Quel est l'impact de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière) sur le placement viticole ?

Avant son instauration le 1er janvier

2018, nous craignions que cet impôt sur le capital détourne quelque peu les particuliers du placement viticole. Finalement, nous observons l'inverse : en raison de l'exonération partielle d'IFI, certains bailleurs immobiliers ont arbitré des biens locatifs, souvent lourds à gérer, pour investir dans des parts de GFV.

Justement s'agit-il d'un placement plaisir ?

Peut-être si l'on ne place que 5 000 ou 10 000 euros. Mais, souscrire des parts de GFV constitue avant tout un placement de diversification pour sécuriser un patrimoine. Dans notre dernier GFV portant sur 6 hectares en AOC Châteauneuf du Pape, le montant minimal à investir s'élève à 50 500 euros et procure un fermage annuel de 42 bouteilles réparties sur deux cuvées. C'est le régal du palais en plus.