

PLACEMENTS

INVESTIR DANS UNE VIGNE GRÂCE AUX GFV

Ces produits permettent de devenir copropriétaire de parcelles de vignobles, exploitées par des vignerons qui trouvent ainsi un soutien financier. Bonus : si vous êtes amateur de vin, vous pourrez être rémunéré en bouteilles. Attention, il s'agit d'un investissement de long terme, à envisager à titre de diversification.

ENQUÊTE : BARBARA HUFNAGEL

Devenir vigneron ne s'improvise pas ! Pour autant, il existe d'autres moyens pour vous ouvrir les portes d'un vignoble, sans posséder de compétences en la matière et sans devoir mobiliser des sommes très élevées. Grâce aux groupements fonciers viticoles (GFV), vous prenez part à la vie d'un domaine avec une mise relativement réduite, puisque certains sont accessibles dès 1000 euros, tout en laissant l'exploitation à des professionnels confirmés. Les premiers GFV sont apparus il y a plus de quarante ans et pourtant, ils restent assez méconnus des particuliers. Ils s'adressent aux épargnants qui souhaitent donner du sens à leur placement tout en diversifiant leur patrimoine avec des actifs décorrélés des marchés financiers. Mais aussi à tous ceux en quête de solutions pour réduire leurs impôts.

1. JUSQU'À 6% DE RENDEMENT NET SUR 15 ANS

Mécanisme

– Investir dans un GFV, c'est avant tout soutenir un vigneron dans son projet de développement, sans porter le coût du foncier, ou de transmission de son domaine. Par exemple, le dernier GFV de Saint Vincent va permettre à un jeune vigneron, déjà propriétaire de vignes en appellation vacqueyras et côtes-du-rhône village, de consolider son installation en exploitant de nouvelles parcelles en AOC gigondas sans avoir à recourir à un emprunt. Concrètement, l'investisseur devient associé d'une société civile qui achète des parcelles de vignes en vue de les louer au vigneron qui a l'usage de celles-ci.

Rendement

– Selon le GFV, les associés sont rémunérés en bouteilles du domaine ou en numéraire. « Une rémunération en bouteilles assure un meilleur rendement qu'une rémunération en numéraire. Généralement, un associé va percevoir entre 6 et 48 bouteilles chaque année », précise Emilie Bourgeat, présidente de Saint Vincent.

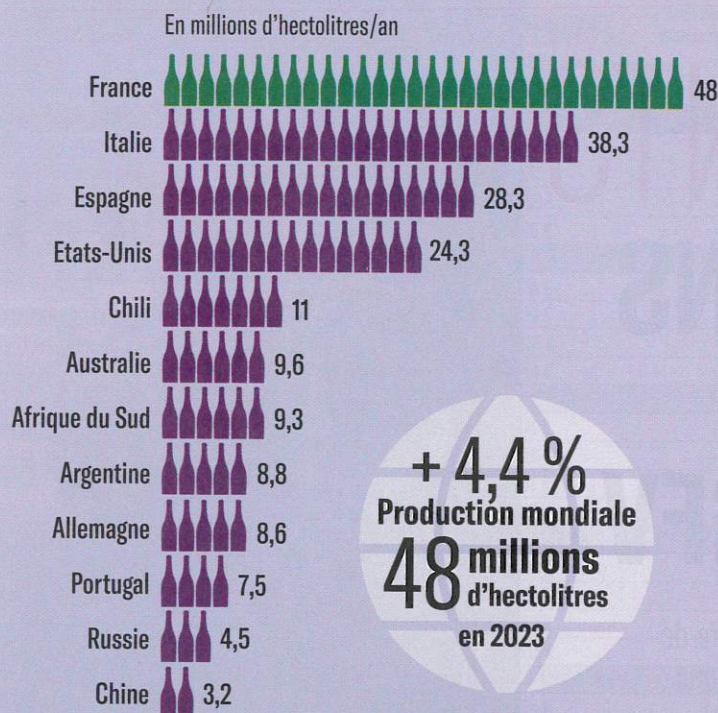
En principe, le rendement est fixé à l'avance. Une fois par an, vous assistez à l'assemblée générale, qui se déroule au domaine en présence du vigneron. Chez Saint Vincent, un associé détient des parts en moyenne dans quatre groupements, pour un montant moyen de 200 000 euros.

« Le rendement d'un GFV est compris entre 1 et 3 %, mais en tenant compte de la revalorisation du foncier et de l'optimisation fiscale sur la transmission, on peut espérer obtenir de 4 à 6 % net par an sur quinze ans », ajoute Emilie Bourgeat. Si



BETTY

La France en tête des pays producteurs



+ 4,4 %
Production mondiale
48 millions
d'hectolitres
en 2023

La France championne à l'exportation grâce à des prix élevés

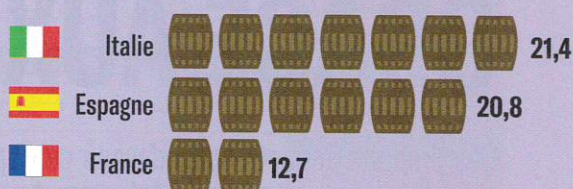
Valeur totale

En milliards d'euros



Volumes exportés

En millions d'hectolitres



VIGNOBLES : LA FRANCE RÉSISTE, JUSQU'À

Une consommation de vin qui faiblit dans tous les pays

Baisse de **- 23 %**
de la demande de vins et spiritueux en 40 ans

Mais le vin est redevenu cette année
l'alcool préféré des Français

Consommation
mondiale
221 millions
d'hectolitres
en 2023



La Champagne, région la plus chère

Prix des vignes en fonction des régions et vignobles

En euros/ha, variation 2023 en %

Hausse du prix
des vignes en 2023

+ 1,3 %

Prix moyen

153 500 €/ha de vigne
82 171 € hors Champagne



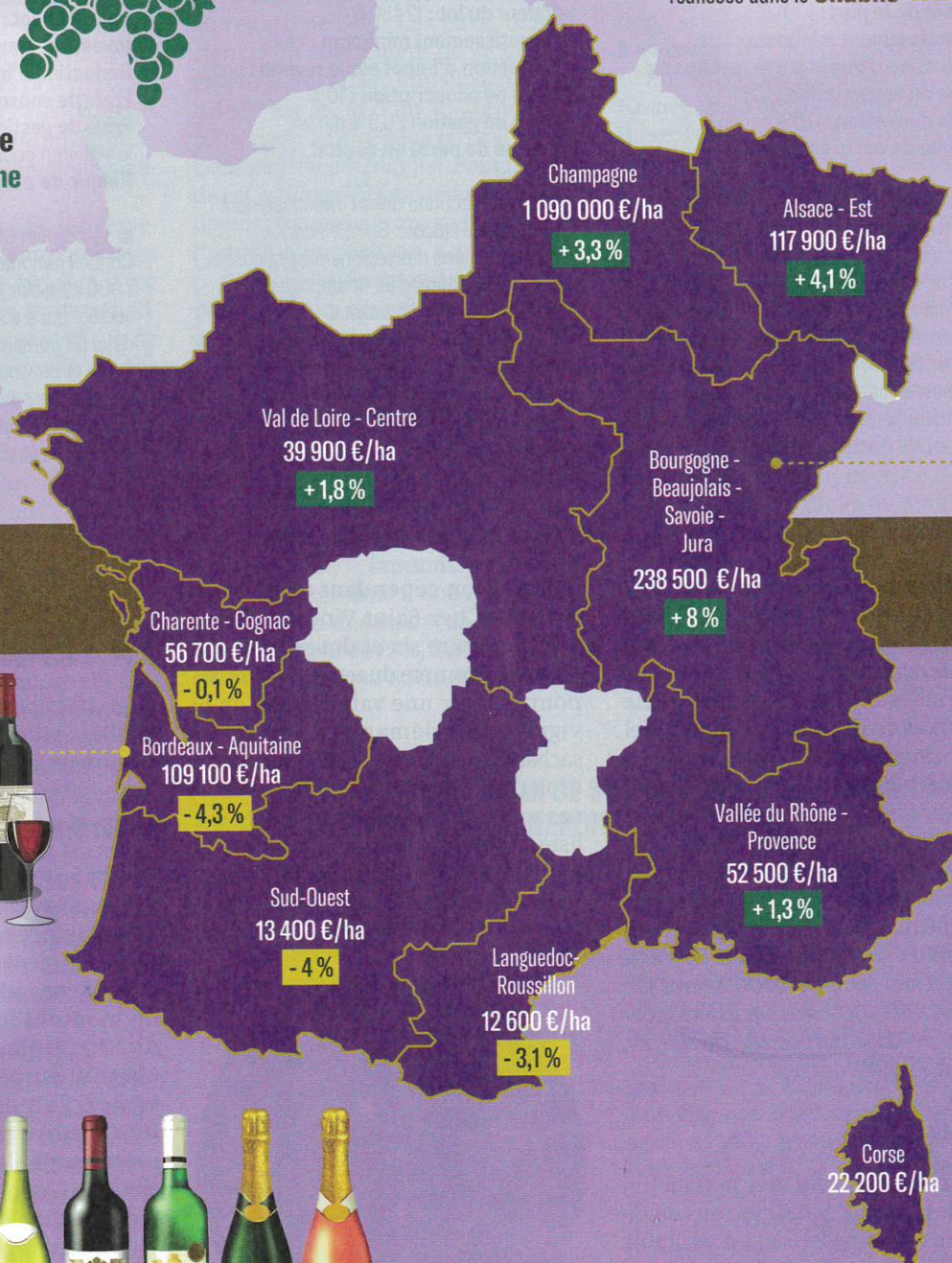
■ Régions viticoles

La Bourgogne reste une région très chère. La progression avoisine une moyenne de près de **10% en dix ans**.

Peu de transactions réalisées dans le **Chablis**

QUAND ?

Des appellations prestigieuses comme **pomerol, margaux, pauillac, saint-estèphe** tirent à la hausse la moyenne de la région



Sources : Safer, Agrifrance, Baromètre Sowi/Dynata 2024.

L'abus d'alcool est dangereux pour la santé, à consommer avec modération.

3 IDÉES D'INVESTISSEMENT

CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II

UNE FONCIÈRE ÉLIGIBLE
À LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Valeur de la part : 1 101 €
Investissement minimum : 1 part
Réduction d'impôt sur le revenu : oui
Frais de souscription : 10 %
Frais de gestion : 0,5 % par an
Risque de perte en capital : oui

➊ La société France Valley fête ses dix ans d'existence cette année. Reconnue pour sa gestion dans des actifs naturels (forêts, vignes...) et agréée par l'Autorité des marchés financiers, elle a choisi de se concentrer sur une région unique : la Champagne. Avec cette foncière, vous investissez dans onze exploitations. Contrairement à un GFV, le nombre d'associés n'est pas limité à 150.

SAINT VINCENT LES TERRASSES DES CRÊTES

LE GFV PLUS ABORDABLE
DANS L'OFFRE MAISON

Valeur du lot : 12 450 €
Investissement minimum : 1 lot
Réduction d'impôt sur le revenu : non
Frais de souscription : 10 %
Frais de gestion : 0,5 % par an
Risque de perte en capital : oui

➋ Acteur reconnu dans l'investissement patrimonial viticole. Saint Vincent intervient dans des régions prestigieuses : Bordeaux, Bourgogne, Champagne et vallée du Rhône. Le ticket d'entrée pour ce GFV reste abordable. Habituellement, il faut compter plutôt 50 000 euros le lot pour les autres GFV proposés par la société. A ce jour, Saint Vincent totalise 66 GFV à son actif.

VIGNOBLES DE LA PALUD

UNE EXPERTISE
RECONNUE

Valeur du lot : 7 000 €
Investissement minimum : 1 lot
Réduction d'impôt sur le revenu : non
Frais de souscription : 800 €
Frais de gestion : 2 000 € supportés par le vigneron pour l'ensemble du GFV
Risque de perte en capital : oui

➌ Le premier GFV fondé par Bacchus Conseil remonte à 1989. Plus de 7 900 associés ont fait confiance à la société qui a accompagné 93 opérations dans 65 domaines. Cinq projets sont en cours et Bacchus Conseil prévoit de doubler ses activités d'ici à 2028. 108 lots de ce GFV en appellation châteauneuf-du-pape sont disponibles.

la consommation mondiale de vin a tendance à baisser, le prix du foncier, lui, continue de progresser (voir *infographie pages précédentes*).

Parmi les aléas, le risque que le vigneron n'honore pas son fermage est réel. « Cette situation est peu fréquente, car à défaut de paiement, le droit rural s'applique avec un risque de perdre l'exploitation de la vigne », tempère Emilie Bourgeat. Autre risque : la flavescence dorée qui peut entraîner l'arrachage des pieds de vigne malades pour en replanter de nouveaux. « L'enjeu financier reste limité : il faut compter 40 000 euros par hectare, soit 1 600 euros par associé pour un GFV de 72 lots qui possède 3 hectares », indique Emilie Bourgeat.

Liquidité

– Les contrats signés avec le vigneron sont des baux de vingt-cinq ans ou de neuf ans renouvelables. Un véritable engagement ! Toutefois, les parts peuvent être cédées sur le marché secondaire animé par la société à l'origine de la constitution du groupement.

Attention cependant au délai de revente. Chez Saint Vincent, il faut compter entre six et douze mois. Ce délai tient compte du temps nécessaire pour obtenir une valorisation de la vigne et des démarches à réaliser, sachant que les associés détiennent un droit de préemption. Certains domaines sont très demandés et il existe des listes d'attente. « Mais les reventes de parts ne représentent que 3 % de nos transactions », constate Emilie Bourgeat.

2. DES ATOUTS POUR
LA TRANSMISSION

– En contrepartie du soutien apporté à la filière viticole, l'Etat vous offre de nombreux avantages fiscaux.

Impôt sur le revenu

– Seuls les groupements qui signent un bail à métayage avec le vigneron, prévoyant une rémunération en pourcentage de la récolte, permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt de 18 % du montant investi, dans la limite de 100 000 euros pour un couple (50 000 euros pour une personne seule). Soit un gain maximum de 18 000 euros ou de 9 000 euros. En contrepartie, il faut conserver les parts cinq ans. A notre connaissance, seul France Valley, spécialiste des investissements en région champenoise, propose ce type d'investissement.

La taxation des revenus liés à votre investissement dépend de la forme de rémunération perçue. Certains vous

laissent le choix entre obtenir un rendement en numéraire ou en bouteilles ; d'autres vous imposent un rendement en bouteilles. De son côté, France Valley a choisi de verser les gains sous forme de dividendes. « *Nous versons chaque année des dividendes en numéraire soumis à une taxation classique et nous proposons à nos clients d'utiliser ce dividende pour l'achat de bouteilles issus de notre catalogue, à des prix négociés avec nos vignerons ou ceux d'autres grandes maisons de Champagne* », explique Arnaud Filhol, directeur général du groupe.

Dans la plupart des cas, les versements en numéraire sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Avec le régime micro-foncier, vous bénéficiez d'un abattement automatique de 30 % sur les revenus au titre des charges, mais, pour en profiter, vos revenus fonciers (y compris ceux issus des GFV) ne doivent pas dépasser 15 000 euros. Si c'est plus avantageux, vous pouvez opter pour une imposition au régime réel qui vous permet notamment de déduire les intérêts d'emprunt si vous avez acheté vos parts à crédit.

Obtenir une dotation en bouteilles présente un meilleur rendement et un avantage fiscal. La taxation, en effet, ne tient pas compte de la valeur des bouteilles, mais de celle du fermage, plus faible. « *Si vous choisissez d'être rémunéré en numéraire, le rendement est compris entre 1,5 et 2,5 % selon les arrêtés préfectoraux annuels fixant les statuts du fermage*, précise Hélène Corre, directrice générale de Bacchus Conseil. *La dotation en bouteilles de vin offre un rendement compris, lui, entre 4,5 et 5,5 %, en fonction du prix de vente TTC de la bouteille au caveau.* »

Prenons l'exemple du GFV Vieux Château Gaubert (AOC pessac-léognan) géré par Bacchus Conseil. La dotation en bouteilles de vin, fixée dès la constitution du GFV, prévoit une distribution annuelle de douze bouteilles de vin du château, d'une valeur de 360 euros, soit un rendement de 6 % (valeur de la part du GFV : 6 000 euros), contre un rendement de 1,84 % calculé à partir de l'arrêté préfectoral sur les fermages. Mais d'un point de vue fiscal, vous ne

déclarez que 110 euros par part (1,84 % × 6 000), et non 360 euros.

Impôt sur la fortune immobilière

– Les parts de GFV augmentent la valeur de votre patrimoine immobilier avec une particularité à connaître au regard de l'IFI. Les parts bénéficient d'un abattement de 75 % sur la valeur à déclarer, dans la limite de 101 897 euros, et d'un abattement de 50 % au-delà de ce seuil (article 976 du Code général des Impôts). Pour profiter de cet avantage, il faut détenir les parts depuis plus de deux ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. La valeur des parts évolue en fonction des prix du foncier. La décote devrait perdurer même avec le spectre du retour de l'ISF !

Donation et succession

– Ce sont vos proches qui vont être contents. En plus de leur offrir des vins de qualité, vous allez pouvoir leur transmettre un patrimoine à moindre coût. En effet, la transmission de parts de GFV donne droit à une exonération de droits de donation (ou de succession) à hauteur de 75 %, dans la limite de 300 000 euros ou 500 000 euros si le

bien est conservé pendant dix ans, et de 50 % au-delà. Pour en bénéficier, certaines conditions doivent être respectées. Le bail signé entre le groupement et le vigneron doit être conclu pour une durée minimale de dix-huit ans. Vous devez détenir les parts depuis plus de deux ans et les bénéficiaires de la donation, ou les héritiers, doivent s'engager à les conserver plus de cinq ans.

Prenons l'exemple d'Olivier, âgé de 62 ans, qui a deux enfants. Par hypothèse, l'abattement de 100 000 euros a déjà été utilisé sur une précédente donation. En donnant aujourd'hui 50 000 euros à chacun de ses enfants, les droits à payer s'élèveront à 18 194 euros (barème progressif).

S'il achète des parts de GFV dont il cède la nue-propriété à ses enfants, la donation ne sera taxée qu'à hauteur de 13 500 euros, en tenant compte des abattements de 10 % liés à la détention de parts minoritaires, de 40 % du fait de l'âge de l'usufruitier, et enfin de 75 % pour les GFV. Les droits ne seront plus que de 1 017 euros selon les calculs réalisés par Bacchus Conseil. Du fait du démembrement, au décès d'Olivier, ses deux enfants retrouveront la pleine propriété des parts de GFV sans droits supplémentaires. ●

TÉMOIGNAGE « LE PLAISIR DE SE CONSTITUER UNE BELLE CAVE, TOUT EN AIDANT DES VIGNERONS, ÉTAIT NOTRE PRIORITÉ »

Robert, associé de sept GFV

● Mon épouse et moi-même sommes anglais de naissance et avons obtenu la naturalisation française, il y a quinze ans. Nous vivons en Normandie et nourrissons une passion commune pour le vin. Epaulés depuis de nombreuses années par un CGP (voir p. 60), nous lui avons fait part de notre souhait d'intégrer cette passion dans notre démarche patrimoniale. C'est grâce à lui que nous avons investi dans un premier GFV en 2014. Nous avons commencé par investir dans le Bordelais et, à ce jour, nous sommes associés de sept GFV différents : deux dans le Bordelais, trois en Champagne, un dans la vallée du Rhône et un en Bourgogne. Nous n'avons pas de région préférée. Ce qui compte pour nous, c'est d'accom-

pagner de jeunes vignerons dans le bio. On a la preuve aujourd'hui qu'il est possible de faire un bon produit à un juste prix, tout en respectant l'environnement. C'est vraiment agréable d'avoir un contact direct avec ceux qui produisent le vin que l'on aime déguster !

Certes, ces investissements ne nous procurent pas de complément de revenus financiers, mais ils possèdent d'autres atouts qui ont de la valeur à nos yeux. Nous recevons entre 12 et 60 bouteilles par an, ce qui nous permet de nous constituer une belle cave et d'en faire profiter nos amis. Nous avons su transmettre cette passion à nos deux enfants et leur avons même donné la nue-propriété de certains GFV dans d'excellentes conditions fiscales.