



## LETTRE D'INFORMATION – FÉVRIER 2010

### POURQUOI INVESTIR DANS UN GROUPEMENT FONCIER VITICOLE (GFV) ?

Détenir des parts de GFV, c'est réaliser un investissement plaisir unique réservant des avantages qu'aucune autre forme de placement à long terme n'est à même d'offrir simultanément.

#### L'optimisation fiscale

Le statut juridique des GFV permet aux porteurs de parts de bénéficier d'avantages fiscaux attractifs dans le cadre des transmissions à titre gratuit (donations et successions), ou en matière d'ISF (impôt de solidarité sur la fortune).

#### Protéger son capital

La protection du patrimoine à très long terme est une des prérogatives essentielles des GFV. Sa valorisation s'apprécie, par référence, à l'évolution des valeurs foncières moyennes dans l'appellation considérée mais aussi par la propre évolution du domaine (développement de la surface en production, accroissement de la notoriété...). Le placement GFV procure, par sa longévité, une bonne protection du capital tout en laissant entrevoir des perspectives de valorisation significatives.

#### Percevoir des revenus et les transformer en vin

La rentabilité offerte varie selon la notoriété du domaine et l'ancienneté de son montage. D'une manière générale, de fortes notoriétés offrent une très bonne protection patrimoniale mais une rentabilité plus faible. Les revenus varient de 1,5 à 3,5 %, des taux souvent comparables aux produits traditionnels de placement à long terme. Cette rentabilité peut être optimisée par la faculté d'achat de vin à un tarif avantageux : de 25 à 60 % de réduction sur le prix public selon les années et les groupements. Cette offre est exclusivement réservée aux Associés du groupement et ce en quantités limitées.

#### Ecarter tout risque lié à l'exploitation du domaine

C'est l'exploitant fermier qui, seul, supporte les risques liés à la production et à la commercialisation des vins du domaine. Ainsi, qu'il pleuve, qu'il gèle ou qu'il grêle, le fermier devra acquitter son loyer au GFV. Le secteur viticole haut de gamme bénéficie d'une forte croissance depuis 15 ans. Il est vrai que le faible niveau des taux d'intérêts profite à ce secteur où les immobilisations en capitaux sont particulièrement élevées (stocks de vin et surtout foncier). De nouvelles et attrayantes opérations de constitution de groupements voient le jour dans ce contexte de marché porteur. Il est aussi possible de s'intéresser avec profit aux réelles opportunités que constituent les parts mises en vente sur le marché secondaire. Ces parts réservent un choix et un recul incomparables et sont bien souvent proposées dans la deuxième moitié de vie du GFV, celle-là même dotée des plus belles perspectives

## **DROIT ET FISCALITÉ**

### **Informations juridiques**

Le Groupement Foncier Viticole est une société civile régie par la loi du 31 décembre 1970. Il n'est pas doté du pouvoir de faire appel public à l'épargne. A ce titre, le nombre maximum d'Associés pouvant constituer un GFV est limité.

Le GFV a pour objet la propriété et l'administration des immeubles et droits immobiliers à destination agricole. Conformément aux dispositions de l'article 9 de la loi n° 70 1299 de 31 décembre 1970, modifié par la loi n° 80 502 du 4 juillet 1980, le GFV ne peut procéder à l'exploitation en faire-valoir direct des biens constituant son patrimoine. Ceux-ci sont donnés à bail à long terme dans les conditions prévues par la loi.

La gestion est assurée par un gérant qui peut être la filiale d'une banque. L'acquéreur de parts de GFV est dit Associé. Il détient une quote-part du GFV constitué proportionnellement à son apport. Le revenu distribué correspond au fermage perçu par le GFV en proportion des parts détenues. Il est indexé chaque année sur la valeur du vin de l'appellation considérée fixée par arrêté préfectoral.

Le prix de la part est revalorisé en fonction de l'évolution des prix des vignobles de la région et, le cas échéant, de l'expertise des propriétés. A tout moment, chaque Associé peut mettre en vente tout ou partie des parts. Cette cession s'effectue sur la base du prix de cession conseillé chaque année par la Gérance.

### **GFV à capital variable**

L'un des intérêts du GFV à capital variable réside en l'absence de tout droit d'enregistrement en cas de retrait.

Retrait : Chaque Associé peut se retirer pour tout ou partie du GFV par annulation de ses parts en compensation d'une souscription équivalente. Cette dernière doit émaner d'une personne ayant manifesté auprès de la gérance sa volonté de faire partie du groupement. La somme lui revenant correspond généralement à la valeur de la part alors en vigueur (égale au prix de cession conseillé) : valeur nominale + prime d'émission, hors commission de souscription lorsqu'elle est à la charge de l'Associé entrant.

Cession de parts sans intervention de la gérance : Chaque Associé peut céder les parts lui appartenant à toute personne agréée par la gérance. Chaque année, la gérance détermine un prix de cession conseillé sur la base duquel peuvent s'établir ces transactions. La cession donne lieu au paiement d'un droit d'enregistrement fixe de 125 € par acte de cession. Le cédant s'acquitte d'un forfait de 60,98 € par cessionnaire au profit de la gérance pour frais de dossier

### **GFV à capital fixe**

Chaque Associé peut mettre en vente à n'importe quel moment tout ou partie de ses parts. La cession s'effectue en principe sur la base du prix de cession conseillé chaque année par la gérance, déduction faite du droit d'enregistrement fixe de 125 €, l'acquéreur prenant généralement à sa charge les frais de souscription de 8 % HT + la TVA du prix de ses parts. Si la cession a lieu entre Associés et sans intervention de la gérance, les frais sont de 125 € (droits d'enregistrement fixe), majorés d'un forfait de 60,98 € TTC

## Informations fiscales

Sur les revenus fonciers perçus par le groupement : principe de la transparence, les associés sont imposés sur les revenus encaissés par leur(s) groupement(s).

Deux régimes coexistent : - Le régime du micro-foncier : c'est le régime de droit commun d'imposition des contribuables dont les revenus fonciers n'excèdent pas 15.000 €. Il est applicable aux revenus provenant de la détention de parts de GFV sous certaines conditions et permet notamment l'application d'une déduction forfaitaire de 30 %.- Le régime réel d'imposition : La quote-part de fermage perçue par chaque associé est imposable dans la catégorie des revenus fonciers et déduction des impôts fonciers, des frais de gestion et d'autres charges fiscalement déductibles. Ces calculs sont effectués par la Gérance.

Sur les revenus financiers : ces revenus seront soumis au prélèvement libératoire au taux en vigueur de 30,10 %.

Sur les plus-values : En cas de cession, la plus-value est assujettie au régime spécifique des plus-values immobilières réalisées par les particuliers. Ainsi la plus-value de cession fiscalement imposable est réduite : 1. de 10 % par année au-delà de la cinquième (l'associé est donc de facto exonéré au bout de 15 ans de détention), 2. d'un abattement forfaitaire de 1.000 euros. La plus-value nette imposable après ces précédents abattements sera imposée au taux de 16 % majoré de 12,10 % au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, RSA et Contribution Solidarité).

Sur les successions et donations : Toute mutation à titre gratuit sera exonérée des droits à hauteur de 75 % dans la limite de 100.000 € par bénéficiaire et de la moitié au-delà de ce seuil. De plus les donations (passées devant notaire) antérieures à six ans n'auront plus à être rapportées à la succession et ne seront pas prises en compte pour l'appréciation du seuil d'exonération. Le bénéfice de cette exonération est accordé aux parts détenues depuis plus de deux ans, et à condition que le bien reste la propriété du bénéficiaire de la transmission à titre gratuit pendant cinq ans à compter de cette transmission.

Sur l'Impôt de Solidarité sur la Fortune : Depuis la loi de finances rectificatives du 30 décembre 2008, les associés bénéficient d'une exonération d'ISF qu'ils soient titulaires de parts de GFV à capital fixe ou variable. La valeur des parts représentatives de tels apports est exonérée à hauteur de 75 % dans la limite de 100.000 € et à hauteur de 50 % au-delà de ce seuil. Le bénéfice de cette exonération est accordé aux parts détenues depuis plus de deux ans.

---

Conseiller en Investissements Financiers référencé sous le No A256100 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Société de courtage en assurances  
Inscrit au Registre des intermédiaires en assurance sous le numéro : 07 027 303

Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce - Carte Professionnelle T10978 délivrée par la préfecture de Paris  
**NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFETS OU VALEURS**  
Garantie Financière à hauteur de 30.000 euros Covea Risks - 19-21 Allées de l'Europe à Clichy (92616)

Activité de démarchage bancaire et financier - No enregistrement : 1051392854KW