



## LES GROUPEMENTS FONCIERS VITICOLES LA DEFISCALISATION PLAISIR

### ✓ Enjeu

L'investissement en parts de G.F.V (Groupement Foncier Viticole) est un outil de diversification patrimoniale avec une optique de long terme.

Vous détenez les parts d'une société civile qui réunit un nombre limité d'associés. Son objectif est de détenir des biens fonciers viticoles exclusifs dont l'exploitation est confiée à un vigneron dans le cadre d'un bail à long terme.

### ✓ Modalités d'acquisition

Vous pouvez acquérir les parts de différents G.F.V. Il existe 2 sortes de G.F.V :

. G.F.V à capital fixe : avantageux dans le cadre de l'I.S.F mais paiement d'un droit d'enregistrement (droit fixe par cession + forfait soumis à TVA) en cas de retrait.

. G.F.V à capital variable : en cas de retrait, exonération de tout droit d'enregistrement mais aucun avantage I.S.F.

### ✓ Quelle revalorisation ? Quels revenus ?

La revalorisation des parts est liée à l'évolution des actifs immobiliers, des vignobles et bien entendu au résultat d'exploitation. Leur liquidité dépend de la demande.

Vous percevez chaque année les revenus provenant du fermage et de la trésorerie. Une forte notoriété offre une bonne protection patrimoniale mais une rentabilité plus faible. Les revenus varient de 1,5 à 3,5 % nets\*. Cette rentabilité trouve une optimisation 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. Vous avez droit à un nombre de lots à ce prix préférentiel attaché au nombre de parts acquises.

### ✓ La fiscalité :

. Fiscalité des revenus : les **revenus du fermage** sont une sous-catégorie des revenus fonciers. **S'ils n'excèdent pas 15.000 € par an**, le **régime du micro-foncier** (abattement de 30% et intégration du solde à l'impôt sur le revenu) est applicable.

. Fiscalité des revenus financiers : issus des placements financiers de la trésorerie, ils sont soumis aux prélèvements sociaux de 15,5 % directement retenus "à la source". Si vous êtes soumis à l'impôt sur le revenu, une retenue de 24% (prélèvement obligatoire non libératoire) est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû relatif aux revenus de l'année en cours, et payable l'année suivante.

. Fiscalité des plus-values : en cas de cession des parts, on applique le **régime des plus-values immobilières**. La plus-value de cession fiscalement imposable est réduite d'un abattement sur la base de 6% par an de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année de détention et 4% pour la 22<sup>e</sup> année. La plus-value nette est soumise au prélèvement libératoire (19%) et aux prélèvements sociaux (11%).

. Fiscalité des successions et donations : **exonération à hauteur de 75% dans la limite de 101.897 € par bénéficiaire et à hauteur de 50% au-delà de ce seuil**. Assiette : la fraction de la valeur nette des parts correspondant aux biens donnés à bail à long terme (c'est-à-dire le foncier seul). Avantages acquis **après 2 ans de détention des parts et si le bénéficiaire les conserve pendant 5 ans**. Une donation (notariée) antérieure de 15 ans à la succession ne sera pas rapportée à la succession.

. Fiscalité à l'I.S.F. : **exonération à hauteur de 75% dans la limite de 101.897 € et à hauteur de 50% au-delà de ce seuil** des parts de **G.F.V à capital fixe** détenues depuis plus de 2 ans.



Le partenaire sélectionné gère des G.F.V depuis plus de 25 ans. Il offre un choix parmi 20 propriétés viticoles réparties sur le Bordelais, la Bourgogne, la Vallée du Rhône ou le Val-de-Loire. **Les avantages fiscaux ISF et succession sont importants.**

