



MAÎTRE JULIEN PAUCHET
NOTAIRE

LE GROUPEMENT FONCIER VITICOLE (GFV)

UNE SOLUTION PATRIMONIALE ORIGINALE

Le GFV permet de diversifier ses actifs et de bénéficier d'avantages fiscaux en termes de transmission et d'IFI en devenant propriétaire de vignes.

QU'EST-CE QU'UN GFV ?

Un groupement foncier viticole (GFV) est une société civile spécifique à la viticulture dérivée du groupement foncier agricole (GFA), créé par une loi du 31 décembre 1970.

Le GFV est, en général, une société non exploitante : son objet est la propriété collective et l'administration de vignes.

L'achat de parts de GFV permet à des particuliers qui deviennent associés du GFV de détenir une quote-part de parcelles de vignes et d'être rémunérés en bouteilles (ou en numéraire) tout en bénéficiant d'avantages fiscaux.

QUEL EST LE FONCTIONNEMENT D'UN GFV ?

L'exploitation et la gestion du domaine viticole est confiée par bail à long terme à un exploitant indépendant (viticulteur). Celui-ci est choisi pour son savoir-faire tant technique que commercial.

C'est lui qui s'occupe de la production et de la commercialisation des vins du domaine.

Le GFV lui permet de conserver, de créer ou d'agrandir une structure foncière, sans supporter le poids financier du capital foncier.

Le fermage permet de garantir aux associés une dotation fixe chaque



année, inscrite dans le bail initial.

QUELS SONT LES REVENUS DÉGAGÉS PAR UN GFV ET COMMENT SONT-ILS TAXÉS ?

L'associé détient une quote-part du GFV constitué proportionnellement à son apport.

Le revenu distribué correspond à une quote-part du fermage perçu par le GFV en proportion des parts

détenues.

Le montant du fermage est calculé par arrêté préfectoral, par appelation, et dans le cadre de l'article L 411-11 du Code rural et de la pêche maritime.

Habituellement, le revenu est converti dans le bail sous forme d'un nombre fixe de bouteilles.

Fiscalement, les revenus perçus par l'associé d'un GFV sont considérés comme des revenus fonciers. Ils sont

donc taxés à l'impôt sur le revenu selon le régime du micro-foncier (s'ils ne dépassent pas 15 000 euros/an) ou au régime réel.

Ces revenus sont relativement faibles (entre 2 et 4% le plus souvent) du fait du prix élevé auquel s'échangent les terres agricoles, surtout pour les vignobles recherchés.

UNE FISCALITÉ TRÈS ATTRACTIVE EN TERMES DE TRANSMISSION ET D'IFI

Les avantages fiscaux octroyés dans le cadre de l'acquisition de parts de GFV existent principalement dans le cadre de l'impôt sur les successions ou donations et de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

En cas de succession ou de donation, les parts sont exonérées de droits (taxes) à hauteur de 75% dans la limite de 300 000 euros, puis de 50% au-delà.

Afin de pouvoir bénéficier de l'exonération partielle de ces droits prévue par l'article L 322-16 du Code rural, plusieurs conditions requises par l'article 793 bis du CGI doivent être respectées :

- Les biens agricoles composant le patrimoine du GFV doivent être donnés à bail à long terme (durée de 18 ans minimum).

- Détention des parts par le donateur ou le défunt depuis au moins deux ans.

- Les parts reçues doivent rester la propriété du donataire, de l'héritier ou du légataire pendant au moins 5 ans à compter de la transmission.

EST-IL POSSIBLE DE CÉDER SES PARTS DE GFV ?

L'associé du GFV peut demander la cession ou le retrait de ses parts à tout moment.

Il doit en général soumettre à la gérance son intention de céder ses parts. Le viticulteur parfois, et les autres associés, disposent d'un droit de préférence.

Si ces derniers ne se portent pas acquéreur, le marché secondaire est sollicité.

La valeur des parts d'un GFV n'est



EXEMPLE DE GROUPEMENT FONCIER VITICOLE

Monsieur Martin décède en laissant dans son patrimoine des parts de GFV à hauteur de 100 000 euros qu'il détient depuis plus de deux ans, et sa fille comme héritière.

- **Valeur des parts :** 100 000 euros.

- **Abattement de 75 % :** 75 000 euros (hors autres abattements légaux).

- **Taxable :** 25 000 euros.

- **Droits à payer (environ 20 %) :** 5 000 euros.

En comparaison, les droits à payer sur une succession de 100 000 euros sont de 20 000 euros (20 % de 100 000 euros).

La loi de finances 2023 a ajouté un nouvel alinéa à l'article 793 bis du CGI en renforçant l'avantage fiscal sous réserve de respecter un délai de conservation de 10 ans : l'exonération est alors portée à 75 % jusqu'à 500 000 € et 50 % au-delà.

En matière d'IFI, la valeur des parts de GFV est exonérée à hauteur de 75 % dans la limite de 101 897 €.

Au-delà de ce seuil, cette exonération ne concerne plus que 50 % de leur valeur.

Le bénéfice de cette exonération est accordé aux parts détenues depuis plus de deux ans.

pas garantie. Le marché des terres viticoles est soumis à des variations de prix, à la hausse comme à la baisse, qui peuvent être dues à différents facteurs : évolution du marché du vin, notoriété du vigneron, contexte économique, etc.

En cas de cession, la plus-value est assujettie au régime spécifique des plus-values immobilières réalisées par les particuliers dont le taux est de 36,2% (19% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux.)

L'AMF ne régule ni les gestionnaires

de GFV ni leurs groupements fonciers viticoles. Les investisseurs en GFV ne bénéficient donc pas de la protection liée au contrôle de l'AMF.

Les GFV constituent une solution attrayante en tant que placement de diversification si le vignoble est bien choisi. Ils permettent d'alimenter sa cave, de rencontrer des vignerons et des passionnés, et de transmettre une partie de son patrimoine avec une fiscalité très attractive. Cet atout est assez exceptionnel pour être souligné. ■