

PATRIMOINE Focus

Placement: si vous deveniez vigneron ?

Sur le principe des SCPI, la pierre-papier, la vigne peut aussi être découpée en parts. Et elle offre des avantages fiscaux insoupçonnés.

EN 2014, André Manière, gérant-fondateur de Gestion Finance Saint-Vincent, société de conseil en gestion de patrimoine et investissement financier, spécialiste des groupements fonciers viticoles, fêtera les vingt ans de son premier GFV avec une multiplication par six de la valeur des parts. Aujourd'hui, ce sont vingt groupements de ce type qui ont été conçus par Gestion Finance Saint-Vincent, créée à Dijon, au cœur de la Bourgogne, région viticole par excellence.

A géométrie variable

Cette solution d'investissement qui s'adresse à des épargnants haut de gamme peut bénéficier à la fois de revenus, de plus-values et d'un régime fiscal extraordinaire, permettant d'échapper à l'ISF et aux droits de succession. Le principe est simple : à l'origine du produit, un vigneron qui souhaite mobiliser un capital important pour acquérir une parcelle. « Nous réunissons un petit groupe d'investisseurs particuliers qui créent ensemble un groupement foncier viticole (GFV). Celui-ci, qui est une société civile, consent alors un bail à long terme au vigneron qui va exploiter la vigne », résume André Manière, ancien chef d'agence bancaire, devenu conseiller en gestion de patrimoine indépendant. Le lot de parts est couramment proposé entre 20 000 et 60 000 euros selon la qualité du vignoble.

Défiscaliser l'ISF et les droits de succession

Revenus fonciers au même titre que les loyers d'un appartement, les rendements distribués en numéraire (2 à 4 % de reve-

nus en moyenne par an suivant les appellations) et en bouteilles peuvent permettre de défalquer les intérêts d'emprunt si l'acquisition de parts du groupement a eu lieu par crédit. On réalise alors un déficit foncier rural imputable sur les revenus de même nature, d'où une économie d'impôt sur le revenu. Mais ce sont surtout les atouts face à l'impôt de solidarité sur la fortune et aux droits de succession et/ou de donation, qui font le bonheur des propriétaires de parts. Elles sont exonérées d'ISF pour 75 % de leur valeur jusqu'à 101 897 € en 2013 et pour 50 % au-delà. Les parts transmises entre vifs par donation ou en cas de décès par succession sont exonérées de la même manière.

Patrimonial et ludique

Rechercher à la fois un bon vignoble et un bon vigneron est affaire de spécialiste. L'investissement dans un GFV impose une certaine patience puisque l'échéance est souvent de vingt-cinq ans. Pendant cette période, votre argent reste toutefois disponible si vous pouvez revendre vos parts. C'est généralement un autre associé qui sera l'acquéreur – en moyenne, un groupement compte entre soixante et cent épargnants.

Si le groupement a bien été choisi au départ, la revente des parts est aisée. Certains investisseurs sont même à la recherche d'opportunités d'achat. Ainsi, les porteurs de parts des GFV lancés par Gestion Finance Saint-Vincent ont, jusqu'à présent, trouvé aisément preneurs sur le marché secondaire.

Autre danger que redoutent les souscripteurs de parts : la grêle et les intempéries. « Mais rassurez-vous, il est rare qu'un vignoble complet soit touché, précise André Manière. Si la récolte est en dessous d'un



© Aurélie Raisin

certain pourcentage de la récolte moyenne des trois dernières années, le Code rural prévoit que le vigneron est dispensé de donner des bouteilles, mais il doit néanmoins payer son fermage en argent. »

Pour les conseillers en gestion de patrimoine indépendants, proposer à leurs clients des placements en GFV est un moyen simple de percevoir rapidement des frais d'entrée. Plusieurs dizaines de cabinets de

CGPI distribuent les groupements fonciers viticoles d'André Manière et, en particulier, trois d'entre eux.

Comme les côtes de Bordeaux : superbe domaine viticole éponyme situé au point culminant du département de la Gironde, le **Château le Puy** est un vin délicat, mélange de fruits et d'épices, avec des tanins fondus aux grains très fins. Valeur d'un lot : 63 800 euros. Revenus annuels : 27 bouteilles. Comme le Haut-Médoc : référencé comme propriété viticole en 1881, le château Landat était déjà considéré cru bourgeois en 1908. Cette propriété est réputée pour produire des vins charmeurs et élégants. Valeur d'un lot : 40 000 euros. Revenus annuels : 60 bouteilles. Et enfin le margaux, une des appellations les plus prestigieuses : le château Bellevue de Tayac est situé sur la commune de Soussans au lieu-dit de Tayac. Valeur d'un lot : 49 000 euros. Revenus annuels : 24 bouteilles. Précisons que les prix ci-dessus comprennent tous les frais, y compris ceux d'acte notarié. Le fermage (revenus annuels) est payé en partie en bouteilles et en partie en numéraire. ■

Contact :

André Manière, gérant-fondateur de la société Gestion Finance Saint-Vincent
Tél. : 03 80 71 55 00 ou 06 70 17 99 30
E-mail : amaniere@gfsfv.fr