



## CARACTERISTIQUES DE L'INVESTISSEMENT

### Qu'est-ce qu'un GFV ?

Le Groupement Foncier Viticole, plus couramment appelé GFV, est un groupement foncier agricole non exploitant qui a pour objectif la propriété collective d'un domaine viticole. C'est un placement original de diversification à long terme alliant plaisir, avantages fiscaux et stabilité.

Choisir un actif viticole, c'est retenir :

- Un actif immobilier original et prestigieux
- Un actif rare (appellations AOC) avec une valeur marchande reconnue.

### Définition :

Le Groupement Foncier Viticole (GFV) est une société civile régie par la loi du 31 décembre 1970. Il a pour objet la propriété et l'administration des immeubles et droits immobiliers à destination agricole. Conformément aux dispositions de l'article 793 du Code Général des Impôts, le GFV ne peut procéder à l'exploitation en faire-valoir direct des biens constituant son patrimoine sans perdre le bénéfice des avantages fiscaux. Ces immeubles sont donnés à bail à long terme dans les conditions prévues par la loi.

### Le GFV, un fonctionnement simple

Des particuliers, en nombre limité, se regroupent pour acquérir une propriété viticole. Le fonctionnement du GFV est assuré par la société de gestion qui prend en charge le quotidien lié à la gestion du patrimoine viticole, libérant ainsi l'investisseur de toutes contraintes.

L'exploitation du domaine est confiée par un bail à long terme à un exploitant choisi pour son savoir-faire technique et commercial.

Un rapport complet de gestion est adressé chaque année, ainsi que le détail sur l'évolution de l'investissement et le montant du revenu à déclarer.

### Le GFV, un outil performant de :

- ✓ Protection
- ✓ Transmission patrimoniale
- ✓ Et d'optimisation d'ISF

### Et qui offre de nombreux avantages :

L'associé perçoit, chaque année, les revenus issus du fermage, en proportion du nombre de parts détenues. Ces revenus sont fonction de l'évolution de la valeur du vin de l'appellation d'origine contrôlée considérée. Cette valeur est ajustée chaque année et entérinée par arrêté préfectoral.

### Devenir associé d'un GFV : comment procéder ?

- ✓ Nous retourner au préalable un mandat de délégation de recherche
- ✓ Choisir parmi les GFV proposés, en tenant compte de leurs caractéristiques et minima de souscription. Valider la disponibilité des parts des GFV.
- ✓ Remplir le bulletin de souscription et joindre le règlement.
- ✓ Un certificat de parts de chaque GFV souscrit vous sera retourné.

## FONCTIONNEMENT

### Prix de souscription

Variable selon les dossiers. Pour chaque GFV il existe un minima de souscription. L'acquéreur prend à sa charge les frais de souscription.

### Durée

Il s'agit d'un investissement à long terme.

### Revenus

Les revenus sont essentiellement fonction des fermages perçus par le groupement, soit environ 1,5 % à 3,5 % du capital souscrit. Ils sont distribués au prorata de la participation de chaque associé au cours du 1er trimestre suivant l'exercice clôturé. Les revenus évoluent chaque année en fonction de la valeur du vin de l'appellation considérée, fixée par arrêté préfectoral.

### Revalorisation

Le prix de la part sera revalorisé en fonction de l'évolution des prix des vignobles de la région et, le cas échéant, de l'expertise des propriétés. Le prix de cession conseillé par la gérance est ainsi reconsidéré chaque année.

### Liquidité

A tout moment, chaque associé peut demander la « cession » ou « le retrait » de tout ou partie de ses parts, mais la liquidité des parts est différente si le GFV est à capital fixe ou à capital variable et si la cession se fait par l'intermédiaire de la société de gestion ou en direct.

- ✓ GFV à capital variable  
L'associé fait une demande de "retrait". Une fois la contrepartie trouvée, il récupère la valeur correspondant au prix d'émission de la part, sans supporter de frais de sortie.
- ✓ GFV à capital fixe  
L'associé fait une demande de "cession". Il récupère la valeur du prix de cession conseillé (fixé annuellement par la gérance), et supporte des droits d'enregistrement.
- ✓ Cession en direct (GFV à capital fixe et variable)  
L'associé doit obtenir l'agrément de la gérance et supporte des droits d'enregistrement.

### Responsabilité des associés

Tant dans leurs rapports respectifs que vis-à-vis des tiers créanciers, les associés sont tenus des dettes du Groupement, chacun dans la proportion du nombre de parts qu'il possède. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi le Groupement Foncier Viticole.

### Information

Chaque associé reçoit un dossier complet à la souscription. Un exemplaire des statuts est à sa disposition à sa demande. Chaque année, la gérance lui fait parvenir une lettre d'information indiquant sa quote-part du revenu distribué ainsi que du revenu foncier qu'il devra déclarer. En début d'année, il reçoit : les revenus de l'exercice précédent par virement bancaire et un rapport annuel de la gérance statuant sur l'exercice clos.

## FISCALITE DES ASSOCIES

### Sur les revenus fonciers

Les associés sont imposés sur les revenus encaissés par leur(s) groupement(s).

*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, déduction faite des charges fiscalement admises (impôts fonciers,

assurances, frais de gestion, etc.). Ces calculs sont effectués chaque année par la gérance. Dans l'hypothèse d'un financement des parts à crédit, l'associé pourra au surplus déduire de sa base imposable les intérêts d'emprunt y afférents.

### Sur les revenus financiers

Selon les placements financiers de la trésorerie effectués par la gérance, ces revenus seront soumis au prélèvement libératoire au taux en vigueur de 39,50 % (dont 15,50 % au titre des prélèvements sociaux).

### Sur les plus-values

En cas de cession, la plus-value est assujettie au régime spécifique des plus-values immobilières réalisées par les particuliers. La plus-value de cession fiscalement imposable est réduite, depuis le 1er février 2012 d'un abattement sur la base de : - 2 % par an de la 6e à la 17e année de détention ; - 4 % par an de la 18e à la 24e année de détention ; - 8 % par an à partir de la 25e année de détention ; L'exonération totale sera donc acquise au bout de 30 ans de détention. La plus-value nette imposable après ces précédents abattements sera imposée au taux de 34,50 % (dont 15,50 % au titre des prélèvements sociaux : CSG, CRDS).

### Sur les successions et donations

Toute mutation à titre gratuit sera exonérée des droits à hauteur de 75 % dans la limite de 101 897 € par bénéficiaire et à hauteur de 50 % au-delà de ce seuil. Est prise en compte la fraction de la valeur nette des parts correspondant aux biens donnés à bail à long terme. Le bénéfice de cette exonération est accordé aux parts détenues depuis plus de 2 ans et à condition que le bien (les parts) reste(nt) la propriété du bénéficiaire de la transmission à titre gratuit pendant 5 ans. De plus, les donations (passées devant notaire) antérieures à 10 ans n'auront plus à être rapportées à la succession et ne seront pas prises en compte pour l'appréciation de l'exonération.

### Sur l'Impôt de Solidarité sur la Fortune

Les associés de tous les GFV (à capital fixe et variable) bénéficient d'une exonération sur l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF). La valeur des parts est exonérée à hauteur de 75 % dans la limite de 101 897 € et à hauteur de 50% au-delà de ce seuil. Est prise en compte la fraction de la valeur nette des biens correspondant aux biens effectivement donnés à bail à long terme. Le bénéfice de cet avantage est réservé aux parts détenues depuis au moins 2 ans (durée appréciée au 1er janvier de l'imposition).

**INVEST-ENLIGNE**  
com

Pour toute explication complémentaire, consultez notre site : [www.gfv-enligne.com](http://www.gfv-enligne.com)

Ou contactez un conseiller :

**0 810 501 200** (prix appel local)

**03 80 24 75 15**

**[contact@invest-enligne.com](mailto:contact@invest-enligne.com)**

### Information aux investisseurs

Les parts de GFV ne peuvent pas être proposées à des personnes morales. L'investissement dans des parts de GFV est réservé aux personnes susceptibles par leur connaissance et leur souci de diversification des placements financiers de prendre en compte les particularités de cette forme d'investissement. L'investissement dans des parts de GFV présente un certain nombre de risques, dont notamment les risques suivants :

- Risque en capital : le GFV n'offre pas de garantie en capital. La responsabilité de l'investisseur n'est pas limitée de son apport ;
- Risque sur les revenus : le GFV peut être exposé à un risque d'impayés de son exploitant locataire et ne pas percevoir de revenus
- Risque de liquidité : la liquidité est fonction des demandes de souscription ou d'acquisition de parts enregistrées par la Gérance.