

Zoom sur vos solutions patrimoniales

Foncier viticole : un actif tangible et fiscalement performant au cœur d'une stratégie patrimoniale

Dans un environnement marqué par la recherche de diversification d'investissements et la réduction progressive des dispositifs fiscaux incitatifs, le foncier viticole suscite un intérêt croissant. Accessible notamment via l'acquisition de parts de Groupement Foncier Viticole (GFV), il séduit par sa stabilité, sa fiscalité avantageuse et son potentiel en matière de transmission. La loi de finances pour 2025 en a renforcé les attraits, notamment sur le plan successoral.

I - Une fiscalité optimisée à plusieurs niveaux

• Revenus fonciers

Les revenus issus des fermages sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. L'investisseur est uniquement imposé sur la quote-part de loyers perçus. Lorsque les loyers bruts sont inférieurs à 15 000 € par an, le régime micro-foncier s'applique automatiquement, avec un abattement de 30%. Au-delà, le régime réel permet de déduire certaines charges : taxe foncière, frais de gestion, intérêts d'emprunt.

Par ailleurs, les GFV permettent souvent à l'associé de percevoir une partie du fermage en bouteilles, à prix préférentiel.

Exemple : l'achat de 48 bouteilles pour 350 €, alors que la valeur commerciale du Domaine atteint environ 1 800 €. Fiscalement, seule la valeur payée est imposable, ce qui permet à l'investisseur de profiter d'un avantage en nature d'une valeur bien supérieure à son coût d'acquisition.

• Plus-values

Les cessions de parts de GFV relèvent du régime des plus-values immobilières. L'abattement commence à partir de la 6^e année de détention, avec une exonération totale d'impôt sur le revenu au bout de 22 ans, et des prélèvements sociaux après 30 ans.

Exemple : En 2009, Monsieur Dupont a acquis des parts d'un GFV pour 200 000 €. Il les revend en 2025 pour 400 000 €, après 16 ans de détention. Après application du forfait de 15% pour les frais d'acquisition et des abattements pour durée de détention (66% pour l'impôt sur le revenu et 18,15% pour les prélèvements sociaux), la fiscalité s'élève à 39 254 €, ce qui ramène le prix net à 360 746 €. La performance annuelle nette ressort ainsi à **+3,28%**.

• IFI

Les parts peuvent bénéficier d'une exonération partielle de 75% jusqu'à 101 897 €, puis 50% si elles sont détenues depuis au moins deux ans et données

à bail rural à long terme. Une exonération totale est possible si les parts sont louées à un membre de la famille proche exerçant l'agriculture à titre principal, à condition que les statuts interdisent au propriétaire d'exploiter directement les terres.

Exemple : un contribuable possède 1,5 M€ de patrimoine immobilier, dont 300 000 € en GFV. Après application de l'abattement partiel, seuls 124 526 € de la valeur de son investissement viticole sont intégrés à l'assiette IFI. Il réalise ainsi une économie de **1 228 €** an payant 2 672 € d'IFI, contre 3 900 € sur un patrimoine de valeur équivalente sans abattement.

II - Transmission : une réforme favorable

La réforme de 2025 a profondément modifié les plafonds d'exonération applicables aux droits de mutation à titre gratuit, rendant le foncier viticole encore plus attractif pour les transmissions intrafamiliales.

Les nouveaux seuils sont les suivants :

- Jusqu'à 600 000 € : exonération de 75% avec engagement de conservation pendant 5 ans ;
- Jusqu'à 20 millions € : exonération de 75% avec conservation pendant 18 ans ;
- Au-delà : exonération de 50%.

Exemple : Camille, nièce de Madame Dupuis (célibataire sans enfants), reçoit une donation de 200 000 €. Sans abattement particulier, les droits de donation s'élèvent à 105 618 € (taux de 55%). En cas de transmission de parts de GFV, la base imposable est ramenée à 50 000 € (200 000 × 25%), soit 27 500 € de droits (50 000 × 55%).

Ainsi, le foncier viticole est un actif tangible et peu corrélé aux marchés financiers, soutenu par la rareté des terres et la renommée des appellations.

Cette classe d'actifs « plaisir » allie sécurité, fiscalité allégée et efficacité en transmission. La réforme de 2025 en fait un outil patrimonial à fort potentiel.

Pour sécuriser les conditions juridiques et bénéficier pleinement du régime, un accompagnement professionnel reste indispensable.