



# Investir dans un groupement foncier viticole

**Le Conseil Départemental de la Moselle, l'Organisme de Défense et de Gestion « Les Viticulteurs de l'Aoc Moselle », la Chambre d'agriculture, la SAFER et la Communauté des Communes Bouzonvillois Trois Frontières œuvrent actuellement pour la constitution du Groupement Foncier Viticole «Les Vignobles Mosellans».**

**L**es Groupements Fonciers Viticoles sont des sociétés civiles, créées pour acquérir et donner en location des vignobles à des viticulteurs professionnels.

Le capital du Groupement Foncier Viticole est divisé en parts sociales souscrites notamment par des particuliers qui en deviennent associés.

L'investisseur en devenant propriétaire de parts, bénéficiera de revenus, distribués une fois par an.

## Pourquoi placer son argent dans un Groupement Foncier Viticole ?

L'un des premiers avantages est la diversification du patrimoine : l'évolution du prix de la vigne est décorrélée du marché financier.

Viennent ensuite les considérations fiscales et successorales : les abattements permettent de réduire à la fois le poids de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et les droits de succession des héritiers.

C'est aussi un placement susceptible de prendre de la valeur.

## Combien ça rapporte ?

Les Groupements Fonciers Viticoles distribuent 2 à 3 % de revenus par an.

Il est envisagé un rendement de 2,3 % pour le Groupement Foncier Viticole «Les Vignobles Mosellans».

La valeur des parts, elle, est indexée sur l'évolution du prix du foncier.

## Un placement risqué ?

Les risques sont très faibles.



**Le Groupement Foncier Viticole est un placement susceptible de prendre de la valeur.**

C'est le fermier qui, seul, supporte les risques liés à la production et à la commercialisation des vins du domaine.

Qu'il pleuve, qu'il gèle ou qu'il grêle, le fermier devra acquitter son loyer au Groupement Foncier Viticole.

L'investisseur est assuré de percevoir ses revenus.

## Quelle est la fiscalité d'un Groupement Foncier Viticole ?

### - Fiscalité des revenus :

Les revenus touchés par l'investisseur sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

L'investisseur peut bénéficier du régime micro-foncier s'il dispose de moins de 15.000 € de revenus fonciers par an, et obtient notamment l'application d'un abattement forfaitaire de 30 % sur les loyers perçus.

Si l'investisseur n'opte pas pour le micro-foncier, les revenus fonciers suivent le régime réel et les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers.

### - Fiscalité des plus-values :

La fiscalité sur les plus-values résultant de la cession de parts d'un Groupement Foncier Viticole suit le régime des plus-values immobilières.

La plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention.

Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Au bout de 22 ans, la taxation disparaît. Il faut en revanche attendre 30 ans pour échapper aux prélèvements sociaux à 17,2 %.

### - Fiscalité sur les successions et donations :

Les parts d'un Groupement Foncier Viticole donnent droit à une exonération partielle des droits de succession et de donation.

C'est une exonération à hauteur des 3/4 de la valeur jusqu'à 300.000 € et de 1/2 de la valeur au-delà.

Cette exonération n'est acquise que si :

- les parts ont été détenues au moins durant 2 ans
- les biens composant le patrimoine du Groupement Foncier Viticole doivent être donnés à bail à long terme
- les donataires ou héritiers conservent leurs parts pendant au moins 5 ans

### - Impôt sur la Fortune

### Immobilière :

C'est une exonération de droits à hauteur de 75 % de la valeur des parts et dans la limite de 101.897 €.

Au-delà, le montant excédant cette limite bénéficie lui d'une exonération de 50 %.

## Comment revendre les parts sociales ?

Les parts de Groupement Foncier Viticole sont rarement revendues en cours de vie.

Si un investisseur a besoin de son argent avant, les parts sont propo-

sées en seconde main à d'autres investisseurs, en général des personnes déjà présentes dans le groupement et qui cherchent à augmenter leur participation.

Chaque société gère des listes d'attente.

## Comment souscrire des parts sociales ?

Les Groupements Fonciers Viticoles ne font pas d'appel public à l'épargne. Il faut donc que l'investisseur fasse lui-même la démarche pour y souscrire.

## Le Groupement foncier viticole «Les Vignobles Mosellans» : parlons-en !

**Au 1<sup>er</sup> mars, 60 investisseurs ont déjà rejoint le Groupement Foncier Viticole «Les Vignobles Mosellans».**

**Un grand MERCI à tous ceux qui participent à ce projet collectif et solidaire pour préserver et développer le patrimoine viticole local !**

**Continuons d'en parler autour de nous pour que ce Groupement Foncier Viticole puisse exister !**

**Nos viticulteurs comptent sur vous !**

• **Pour plus d'informations sur le Groupement Foncier Viticole «Les Vignobles Mosellans» et pour investir :**

**ODG «Les Viticulteurs de l'Aoc Moselle»**

**Aimée Lutz - Conseillère animatrice filières qualité**

**03 57 80 11 36 - aimee.lutz@grandest.chambagri.fr**

• **Chambre d'agriculture de la Moselle :**

**Cindy Colson - Juriste**

**03 87 66 12 57 - cindy.colson@moselle.chambagri.fr**

• **Commune de Communes Bouzonvillois Trois Frontières :**

**Élisabeth Streit - Chargée de missions Agriculture et Eau**

**03 87 21 14 67 - elisabeth.streit@ccb3f.fr**

• **Conseil Départemental de la Moselle :**

**Delphine Spitz - Cheffe du service Agriculture**

**03 87 78 06 06 - delphine.spitz@moselle.fr**

# MAEC, de nouveaux contrats possibles

**Comme l'année dernière, de nombreuses Mesures Agro-Environnementales arrivant à échéance peuvent faire l'objet d'un renouvellement. De plus, cette année, certaines MAEC Système peuvent être souscrites par de nouveaux demandeurs.**

**L**es contrats souscrits en 2016 et ceux prolongés d'un an en 2020 arrivent à leur terme au 14 mai 2021. Pour la plupart d'entre eux, il est possible de se réengager selon le même cahier des charges pour une durée d'un an. Voici la liste des sites concernés pour les MAEC Localisées, n'hésitez pas à contacter l'opérateur concerné :

## MAEC Système, renouvellement possible...

Les MAEC Systèmes Herbagers et Pastoraux de 2016 et de 2020 peuvent également être renouvelés pour un an. Attention toutefois à toujours respecter les critères d'éligibilité : 70 % de surfaces en herbe (PP + PT + PRL), 10 UGB minimum et un chargement infé-

	Surface en grande cultures/SAU	Surface en herbe/SAU	Surface en maïs ensilage consommé/SFP	Montant (€/ha)	Hors ZAP enjeu eau	Dans la ZAP enjeu eau
Dominante céréale	> 33 %	> 45 %	< 17 %	78,11 €	LO_57HZ_SPM1	LO_MOSE_SPM1
Dominante élevage	< 33 %	> 65 %	< 15 %	86,26 €	LO_57HZ_SPM5	LO_MOSE_SPM5

rieur à 1,4 UGB/ha de SFP (PP + PT + maïs ensilage + légumineuses fourragères). Le montant alloué est de 80 € par ha de prairie permanente.

Les MAEC Système polyculture-élevage sont aussi concernés par ce renouvellement. À noter que les contrats précédemment classés en évolution basculent en Maintien. Il faudra veiller à respecter les critères d'éligibilité à savoir : détenir plus de 50 UGB et moins de 70 % de surfaces en herbe, ainsi que les pourcentages d'herbe et de maïs (voir tableau ci-dessus).

## ... et nouveaux contrats

Contrairement aux années précédentes les MAEC Systèmes sont ouvertes en 2021 pour de nouveaux contrats. Il est possible de s'engager pour un an si vous respectez les critères d'éligibilité décrits ci-dessus et que vos pratiques sont compatibles avec le cahier des charges : IFI inférieurs à 1,1 pour les herbicides et 1,5 pour les traitements hors herbicides, achat de concentrés < 800kg/UGB...

Afin de tenir compte des enveloppes budgétaires du FEADER et de l'État, un plafond de 10.000 €/

an/exploitation est fixé. Il pourra être revu à la baisse en fonction des engagements au niveau de la Région Grand Est. Enfin, comme toujours pour les MAEC, l'engagement est volontaire, il n'y a pas d'obligation à se réengager.

Pour vérifier votre éligibilité, contactez Anne Barth par mail : [anne.barth@moselle.chambagri.fr](mailto:anne.barth@moselle.chambagri.fr) en fournissant votre assolement détaillé et vos UGB déclarés à la PAC.

Comité de rédaction du 23/04/21 : X. Lerond, Président ; M. Cordel, Vice-Présidente ; E. Berton, Directeur ; C. Marconnet, C. Rettel, M. Morhain, A. Barth, C. Colson, I. Berger.

Site	Opérateur
N2000 Plaine et étang du Bischwald	Chambre d'Agriculture/CENL
N2000 Vallée de la Seille	Parc Naturel Régional de Lorraine
N2000 Vallée de la Nied Réunie	Syndicat des Eaux Vives des 3 Nied
N2000 Vallées de la Sarre, de l'Albe et de l'Isch	Chambre d'Agriculture/CENL
Vosges Mosellanes	Parc Naturel Régional des Vosges du Nord
N2000 Étang de Lindre	Parc Naturel Régional de Lorraine