

# **GROUPEMENT FONCIER VITICOLE**

## **Investir dans un GFV : aspects fiscaux**

### **1) Impôt sur le revenu**

#### **Pour le GFA :**

À défaut d'option pour le régime fiscal des sociétés de capitaux (impôt société), le principe est le régime de la transparence fiscale. Si le GFA donne à bail rural les vignes qu'il possède, le régime de revenu sera le régime du revenu foncier. Le GFA, lors de l'établissement de la déclaration de revenus, déduira également l'impôt foncier des biens qu'il possède.

#### **Pour la personne physique associée au GFA :**

La personne physique pourra déduire, si elle a réalisé elle-même un emprunt pour l'acquisition des parts, les charges financières de l'emprunt relatif à cette acquisition, et si la personne physique dégage de ce fait un résultat foncier rural négatif, ce déficit pourra s'imputer sur ses bénéfices fonciers urbains sans limitation.

### **2) Cession de parts de GFA**

À compter du 1er janvier 2009, l'article 730bis du CGI prévoit l'application d'un droit fixe de 125 € aux cessions de parts de toutes les sociétés civiles à objet principalement agricole, même non exploitantes.

### **3) Droits de succession ou de donation**

Les parts de GFA donnent droit à une exonération partielle des droits de succession et de donation.

Cet avantage est un abattement de 75% de la valeur pour le calcul des droits jusqu'à 101 897 € (revalorisation 2011) de patrimoine donné à un même bénéficiaire et de 50% au-delà de ces 101 897 €. Toutefois, il faut respecter un certain nombre de conditions :

- Les associés du GFA doivent répondre indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts dans le capital.
- Le GFA doit s'interdire l'exploitation en faire-valoir direct. Les biens agricoles composant le patrimoine du GFA doivent être donnés à bail à long terme, c'est à dire des baux au moins égaux à 18 ans.
- Les parts doivent être détenues deux ans au moins par le donateur ou le défunt ; toutefois, ce délai n'est pas exigé pour des parts issues d'apports ruraux à la constitution.
- 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 à titre gratuit.

Si toutes ces conditions sont respectées, les abattements de 75% et de 50% bénéficient à chaque transmission, sans limitation du nombre.

### **4) Impôt sur la fortune**

Si les conditions évoquées précédemment pour l'exonération partielle des droits de succession et de donation (3) sont respectées, les parts de GFA donnent droit à un abattement de 75% de la valeur pour le calcul des droits, jusqu'à 101 897€, et de la moitié au-delà (Article 885H du CGI modifié par la loi N°2008-1425 du 27/12/2008 ; Article 39 (V)).

Toutefois, lors du montage du GFA, il est nécessaire que les parts du GFA soient représentatives d'apports de biens ruraux. Il est donc nécessaire de faire acquérir ces biens en indivision par les futurs associés du GFA afin qu'ils les apportent lors de la constitution du GFA.