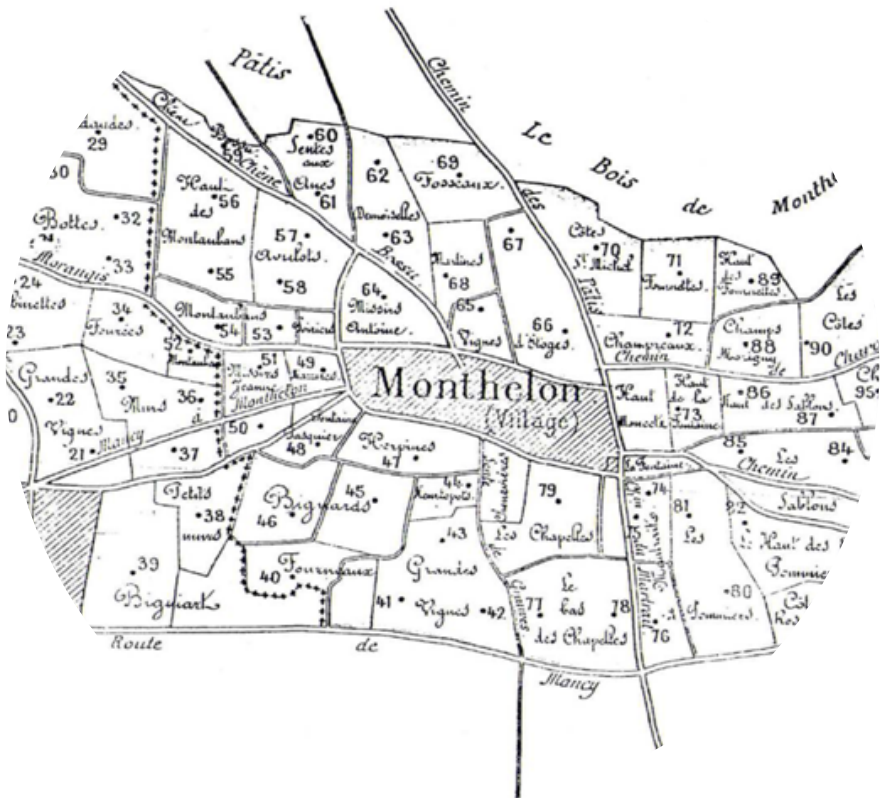




TOUT SUR NOTRE PROJET DE GROUPEMENT FONCIER VITICOLE



LANCEZ-VOUS DANS L'AVENTURE !

Nous avons décidé de créer ce projet pour partager nos valeurs et redonner du sens à notre métier.

Vous qui nous connaissez bien, nous avons toujours eu à cœur de partager notre passion du champagne et de notre terroir. Nous avons même créé, il y a quelques années maintenant, le coffret Rendez-vous aux Vignes qui vous permet d'adopter des pieds de vignes champenois.

Aujourd'hui, avec ce nouveau projet, nous vous proposons d'aller plus loin et de prendre part à notre aventure familiale. Nous allons écrire ensemble la suite de l'histoire du Domaine Julien Chopin.

NOTRE TERROIR

Nous souhaiterions acquérir une nouvelle parcelle dans le même secteur que notre vignoble existant, c'est-à-dire, dans les Coteaux Sud d'Épernay et Côte des Blancs.

Depuis cette année, nous commençons à travailler sur du parcellaire. Comme le peintre jouant avec des nuances de couleurs, nous recherchons de nouvelles parcelles pour compléter la palette aromatique de nos vins.

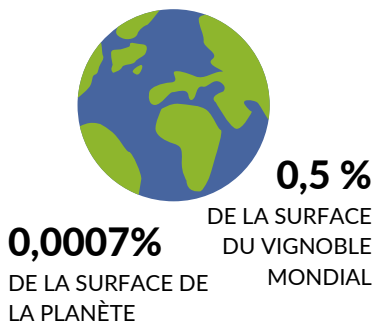
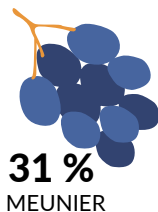
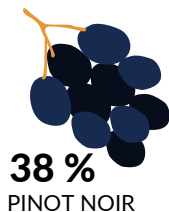
UNE AVENTURE HUMAINE

Investir au Domaine Julien Chopin, c'est aussi prendre part au dynamisme de notre maison et à sa convivialité.

Depuis toujours, nous laissons libre cours à notre créativité pour proposer une expérience unique à nos visiteurs et leur créer des souvenirs inoubliables.



LES CHIFFRES DU CHAMPAGNE



6,3
MILLIARDS
D'EUROS
DE CHIFFRE
D'AFFAIRE



2 MILLIONS
DE BOUCHONS DANS L'OEIL
(SURTOUT PENDANT LES FÊTES DE FIN D'ANNÉE)

QU'EST-CE QU'UN GROUPEMENT FONCIER VITICOLE (GFV) ?



DEVENIR PROPRIÉTAIRE DE VIGNES

Le Groupement Foncier Viticole est une société civile créée pour **acquérir et donner en location un vignoble de qualité à un vigneron professionnel.**

Le capital du GFV est **divisé en parts** souscrites par des particuliers qui deviennent associés. Une fois par an, les revenus sont distribués (en bouteilles ou en numéraire).



UN BIEN RARE ET DE QUALITÉ

C'est un investissement rare: les zones d'AOC sont peu nombreuses, les quantités de production y sont limitées et les vins produits sont de qualité.

Le GFV permet la **diversification de vos placements** tout en investissant dans un produit plus convivial et authentique, avec **une rentabilité et des avantages financiers et fiscaux notables.**



UNE GESTION SIMPLE ET SANS CONTRAINTE

L'exploitation de la parcelle est **confiée au vigneron** par un bail à long terme. Une assemblée générale se tient au domaine chaque année pour suivre l'activité du GFV.



UN INVESTISSEMENT PLAISIR

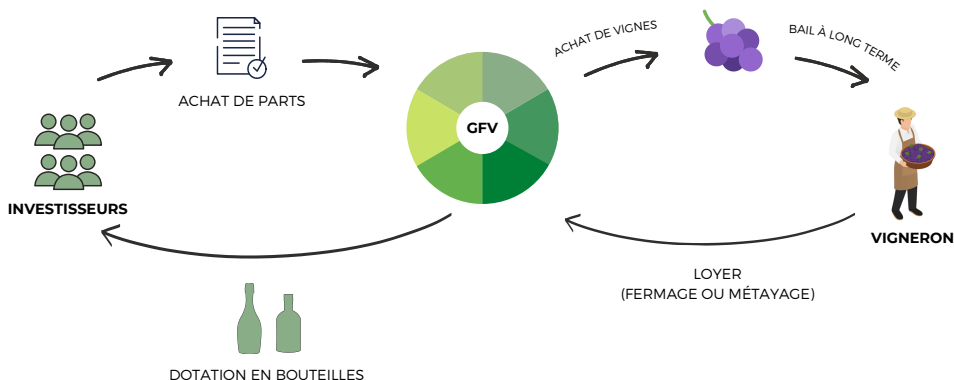
Tous les ans, l'associé perçoit les revenus issus du fermage en proportion du nombre de parts détenues (les revenus peuvent être en bouteilles et/ou en numéraire.)

L'associé du GFV bénéficie d'un **tarif préférentiel** pour tout achat du vin du domaine.

L'assemblée générale se tient chaque année au domaine lors d'**une journée festive.**



LE FONCTIONNEMENT



TROIS AVANTAGES À INVESTIR DANS UN GFV



DES REVENUS



DES ÉXONÉRATIONS FISCALES



UN CAPITAL PRÉSERVÉ

Vous souhaitez **diversifier vos placements**, faire un placement qui **allie rentabilité et plaisir** ? Vous aimez la terre et le vin et souhaitez **accompagner l'essor du Domaine Julien Chopin** ?

Ce projet est fait pour vous !

1 LA DOTATION

VALEUR DE LA PART : 8 000€

60 PARTS DISPONIBLES

2 POSSIBILITÉS DE DOTATION

Vous avez la possibilité de choisir:

- le nombre de parts que vous souhaitez acquérir
- la rémunération souhaitée : en nature(bouteilles) et/ou en numéraire (dividende)

Vous pouvez choisir le type de rémunération qui vous convient selon les années. Vous pouvez également « mixer » les deux types de rémunération si vous possédez au moins deux parts, selon votre bon vouloir.

Rémunération en nature :

Bouteilles de champagne et ratafia champenois

d'une valeur total représentant 320€ qui correspond à 3,8% environ

Rémunération en numéraire :

En général, la rémunération sera aux alentours de 93,39€ soit 1,16%

BASE DE CALCUL DE LA DOTATION

Prix des parcelles	473 215 €
Rendement estimé en 2024	10 000 kg
Surface	37,73 a
Métayage (1/3 de la récolte) $3\,773 \div 3$	1 257,66 kg
Prix du kilo	7 €
Fermage $1\,257,66 \times 7$	8 803,62 €
Frais de comptabilité et gestion	3 200 €
Revenus fonciers imposables $8\,803,62 - 3\,200$	5 603,62 €
En numéraire (sur la base de 60 parts)	93,39 € soit 1,16%
En bouteille sur la base de 60 parts)	320 € soit 3,8%

AVANTAGES PRIVILÈGE AU DOMAINE

Des journées découvertes de l'univers du champagne et du ratafia champenois

2 EXONÉRATIONS FISCALES

(POUR LA FRANCE UNIQUEMENT)

FISCALITÉ DES REVENUS

Par définition, cet investissement à moyen terme vous offre (8 à 10 ans minimum), selon votre situation fiscale, des avantages en matière de fiscalité.

Les revenus touchés sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. La **base d'imposition** correspond au loyer déterminé en numéraire.

Vous serez soumis au **régime réel** :

Vous pouvez **déduire des revenus du GFV les charges fiscalement admises** (impôts fonciers assurances, frais de gestion...). Ces charges sont calculées chaque année par la société de gérance. Dans l'hypothèse d'un achat financé par emprunt, vous pouvez également déduire les charges d'intérêt des revenus du GFV et ainsi minimiser votre assiette d'imposition.

Ce régime n'est pas un régime de plein droit, vous devez donc en faire la demande auprès de l'administration fiscale . Une fois cette option choisie , elle est **irrévocable pendant 3 années**.

CESSION ET DONATION

En matière de succession et de donation, les parts de GFV donnent droit à une exonération partielle des droits de succession et de donation.

Cet avantage est une **exonération de droits à hauteur de 75%** de la valeur des parts et **dans la limite de 300 000€**. Le montant excédant cette limite bénéficie, lui, d'une **exonération de 50%**. (Article 793 4° du Code Général des Impôts)

Toutefois, il faut respecter un certain nombre de conditions prévues à l'Art 793 bis Code Général des Impôts:

- Le GFV doit s'interdire l'exploitation en faire valoir direct Les biens agricoles composant le patrimoine du GFV doivent être donnés à **bail à long terme**.
- Les parts doivent être détenues **2 ans** au moins par le donateur ou le défunt
- 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.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

L'administration fiscale qualifie les GFV de biens professionnels en partie et exonère donc partiellement le patrimoine détenu par un GFV (parts) et non en totalité (objet patrimonial du GFV bailleur).

Ainsi les parts sont exonérées pour **¾ de leur valeur jusqu'à 101 897€** et pour **50% au-delà**.(Article 976 IV du Code Général des Impôts)

Conditions :

- **Bail à long terme** donné d'au moins **18 ans** des immeubles à destination agricole
- **Interdiction** par les statuts de l'exploitation en faire valoir direct
- Cette exonération est **réservée aux parts détenues depuis au moins 2 ans** au 1er janvier de l'année d'imposition.

3 CAPITAL PRÉSERVÉ

VALORISATION DES TERRES

Cet investissement foncier est à concevoir à **moyen et long terme** (8 à 10 ans minimum).

Comme dans tout investissement foncier ou immobilier, quelques années sont nécessaires pour couvrir les frais d'établissement et d'actes.

L'investissement n'est pas liquide mais pour autant, en cas de souhait de vente, vous aurez la possibilité de céder vos parts sur la base de la valeur fixée par l'assemblée générale tous les 3 ans. Une priorité de rachat est donnée à l'exploitant, puis aux autres associés du GFV et ensuite à des tiers

La cession de parts de GFV

La fiscalité sur les plus values résultant de la cession de parts de GFV suit le **régime spécifique des plus-values immobilières**.

Depuis le 1er janvier 2018 la plus-value nette réalisée sur la cession de part de GFV est imposable à 36,2 % (dont 17,2% de prélèvements sociaux, CSG, CRDS).

La plus-value réalisée est minorée pour chaque année de détention au-delà de la cinquième.

Le régime des plus-values immobilières prévoit ainsi une exonération totale d'impôt sur le revenu au delà de la 22ème année de détention et une exonération totale des prélèvements sociaux au delà de la trentième année de détention.

FAQ

Pourquoi un bail à long terme ?

Le bail à long terme est obligatoire afin de bénéficier des avantages fiscaux liés à la transmission et à l'IFI.

Ce type d'investissement ne peut prendre toute sa valeur que dans la durée. C'est un placement « plaisir » qui s'apprécie au fil des années et qui se partage entre générations.

Quand et comment les assemblées générales ont-elles lieu ?

Les assemblées générales auront lieu tous les ans et seront organisées par le Domaine Julien Chopin et la FCN, partenaire comptable.

Les assemblées générales sont-elles obligatoires ?

Oui, bien évidemment. Si vous ne pouvez assister à une assemblée générale, vous pourrez tout de même voter par procuration, et la dotation annuelle en bouteilles vous sera expédiée à votre domicile.

Puis-je choisir mes bouteilles pour la dotation ?

Dans la mesure où il faut une égalité entre les associés, la dotation annuelle est définie dès la constitution du GFV par les gérants et n'est plus modifiable.

Quand puis-je récupérer ma dotation ?

Elle est récupérée lors de l'assemblée générale annuelle.

CALENDRIER DU PROJET

**FIN DE LA RECHERCHE
D'ASSOCIÉS**

31/07/2023

**ACQUISITION D'UNE
PARCELLE DE VIGNE**

SEPTEMBRE 2023

PREMIÈRE VENDANGE

SEPTEMBRE 2024

**PREMIÈRE ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE**

AVRIL 2025

CONTACTS

Pour toute question ou renseignement, n'hésitez pas à nous contacter.

Emmanuel Chopin

info@champagnejulienchopin.com
03 10 15 36 41

Marion Dedieu

marion@champagnejulienchopin.com
03 10 15 36 41

NOS PARTENAIRES DANS CE PROJET

La valorisation des vignes ainsi que l'acquisition du foncier s'effectuera en relation avec la SAFER Grand Est.

Tel : +33(0)3 26 04 77 86

La gestion administrative et comptable sera assurée par la FCN Épernay.