



L'investissement en GVI

CARACTERISTIQUES DE L'INVESTISSEMENT

Qu'est-ce qu'un GVI ?

Le Groupement Viticole Israélien, plus couramment appelé GVI, 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 détenir :

- Un actif immobilier original et prestigieux
- Un actif rare avec une valeur marchande reconnue.

Définition :

Le Groupement Viticole Israélien (GVI) est une société civile enregistré au Registre des Sociétés Israéliennes. Il a pour objet la propriété et l'administration des immeubles et droits immobiliers à destination agricole. Conformément aux dispositions du Code Général des Impôts, le GVI ne peut procéder à l'exploitation en faire-valoir direct des biens constituant son patrimoine sans perdre le bénéfice des avantages fiscaux. Les terres sont données à bail à long terme dans les conditions prévues par la loi.

Le GVI, un fonctionnement simple

Des particuliers, en nombre limité, se regroupent pour acquérir une propriété viticole. Le fonctionnement du GVI 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 GVI un outil performant :

- Protection
- Transmission patrimoniale

Il offre de nombreux avantages

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

Devenir associé d'un GVI : comment procéder ?

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



FONCTIONNEMENT

Prix de souscription

Variable selon les dossiers. Pour chaque GVI 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 GVI 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.

- ✓ GVI 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.
- ✓ GVI 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 (GVI 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 Viticole Israélien.

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 GVI sous certaines conditions et permet, notamment, l'application d'une déduction forfaitaire prélevé à la source.

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.

Sur les plus-values

En cas de cession, la plus-value est assujettie au régime spécifique des plus-values immobilières réalisées par les particuliers.

Plus-value nette imposable après ces précédents abattements sera imposée au taux en vigueur avec un prélèvement à la source.

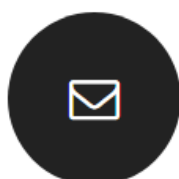
Sur les successions et donations

Toute mutation à titre gratuit sera exonérée des droits par bénéficiaire. Est prise en compte la fraction de la valeur nette des parts correspondant aux biens donnés à bail à long terme.



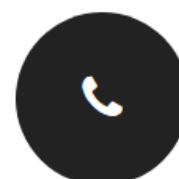
ADRESSE

19 Givati st
40300 Kfar Yona ISRAEL



EMAIL

info@eretz-haim.co.il



TEL

+972.(0)53.708.21.36
+ 33.(0)1.83.80.72.66