



# LA FRANÇAISE

Direction des produits de diversification

Paris, le 24 avril 2019.

**OBJET : INFORMATION IFI 2019**

**N° Client : GROUPEMENTS FONCIERS VITICOLES ET AGRICOLES**

Madame, Monsieur,

Le dispositif de l'IFI concerne :

- Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France (à l'exception des biens et droits immobiliers respectant les conditions pour être qualifiés de biens professionnels et, sous certaines conditions, des personnes physiques qui n'ont pas été domiciliées en France au cours des cinq années précédentes) à raison des biens et droits immobiliers situés **en France ou hors de France** et des parts ou actions de sociétés ou organismes qu'elles détiennent à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de ces mêmes biens/droits immobiliers.
- Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers situés uniquement **en France** et/ou parts ou actions de sociétés ou organismes qu'elles détiennent, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.
- Les modalités déclaratives : L'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier net est supérieur à 1 300 000 € devront déposer en même temps que la déclaration de revenus une déclaration 2042-IFI accompagnée de ses annexes. Il conviendra de renseigner les éléments suivants :

- Sur le formulaire 2042 :

Il conviendra de cocher la case ØIF de la première page de la déclaration 2042.

- Sur le formulaire 2042-IFI :

Il conviendra d'indiquer case 9BA la valeur vénale des parts de GFV ① (voir ci-après).

- Sur l'annexe 2 du formulaire 2042-IFI :

L'annexe 2 devra (en principe car non encore rendue publique par l'administration fiscale à l'heure de la rédaction des présentes) être complétée des éléments suivants :

- Nature du bien (parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme)
  - . Lieu de situation (dénomination + adresse + date de constitution du groupement+ nombre de parts+ date d'acquisition des parts) ;
  - . Caractéristiques (surface + date et durée du bail).

***Nous vous fournissons ci-après toutes les informations et les valeurs de parts à retenir pour chacun des GFV que nous gérons, vous permettant de déterminer la base nette imposable ainsi que la valeur brute du patrimoine relatives à vos participations dans nos différents GFV.***

***Nous vous invitons aussi à vous reporter aux notices qui seront transmises par l'administration fiscale.***

**Modalités d'imposition et modalités déclaratives :**

La valeur de la part d'un GFV résulte de deux éléments :

- **La fraction correspondant à la valeur nette des biens donnés à bail à long terme** : le groupement est propriétaire d'éléments immobiliers et fonciers loués par bail à long terme qui peuvent bénéficier d'une réduction d'assiette en matière d'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) à concurrence de 75 % jusqu'à 101.897 € et de 50 % au-delà de ce seuil.
- **La fraction correspondant aux liquidités** : chaque groupement dispose de liquidités pour assurer ses besoins courants et/ou programmes de travaux d'amélioration. A la lecture des textes, il semble que ces liquidités devraient échapper à l'IFI, d'où la nécessité de retraiter la valeur nette cédant.

Modalités déclaratives (reportez-vous au tableau ci-après pour les valeurs de la colonne ①) :

- si vous détenez des parts de GFV dont la valeur totale de la fraction représentative des biens loués est inférieure à 101.897 €, la valeur imposable à l'IFI doit être calculée selon la formule suivante :  
**25% X (Nombre de parts X colonne ①)**  
**Toutefois, les sommes à reporter dans la déclaration 2042 IFI en case 9BA doivent être mentionnées pour leur montant brut c'est-à-dire : Nombre de Parts X colonne ①**
- si vous détenez des parts de GFV dont la valeur totale de la fraction représentative des biens loués est supérieure à 101.897 €, la valeur imposable à l'IFI doit être calculée selon la formule suivante :  
**(101 897 € X 25%) + [(colonne ① X nombre de parts) - 101 897 €] X 50%**  
**Toutefois, les sommes à reporter dans la déclaration 2042 IFI en case 9BA doivent être mentionnées pour leur montant brut c'est-à-dire : Nombre de Parts X colonne ①**

**Très important** : pour bénéficier de la réduction d'assiette, les parts doivent être détenues depuis au moins 2 ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, soit avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour l'IFI 2019.

Modalités déclaratives : Les parts détenues depuis moins de 2 ans ne pouvant bénéficier d'une réduction d'assiette, la valeur à déclarer est égale à la formule suivante :

**Nombre de parts détenues X « Fraction représentative des biens immobiliers loués par bail rural à long terme au 01/01/2019 » (voir le tableau ci-après ①).**

**Dans le cas de parts détenues depuis moins de deux ans, les sommes sont à reporter dans la déclaration 2042 IFI en case 9AB (dans la mesure où les biens peuvent être bâtis ou non bâtis) et doivent être mentionnées pour un montant égal à : Nombre de Parts X colonne ①**

Les dettes contractées pour l'acquisition de parts de Groupements bénéficiant d'une exonération partielle au titre de l'IFI ne sont déductibles de l'actif qu'à hauteur de la fraction non exonérée. Nous attirons votre attention sur le fait que s'agissant des emprunts contractés pour l'acquisition des parts, des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que les pour les prêts familiaux (CGI, article 974, II.).

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à nos sentiments dévoués.

**La Société de Gestion**

**Sont ainsi concernés les groupements suivants :**

GVF	Valeur de cession conseillée par part au 01/01/2019	Fraction représentative des liquidités au 01/01/2019 (exclue de l'assiette de l'IFI)	Fraction représentative des biens immobiliers loués par bail rural à long terme au 01/01/2019 <b>①</b>	Pour information : Valeur IFI après abattement de 75 % pour la fraction inférieure à 101.897 € <b>②</b>	Pour information : pour la fraction supérieure à 101.897€, Valeur IFI après abattement de 50 % <b>③</b>	Fraction représentative des biens immobiliers au 01/01/2019 <b>①</b>
Ch. BELGRAVE	8 110 €	43 €	8 067 €	2 016,75 €	4 033,50 €	
COTE DE NUITS	3 460 €	54 €	3 406 €	851,50 €	1 703,00 €	
COTE DE BEAUNE	1 565 €	39 €	1 526 €	381,50 €	763,00 €	
Ch. LA CROIX DU CASSE	1 970 €	52 €	1 918 €	479,50 €	959,00 €	
D <sup>ne</sup> DE LA FONT DU ROI	4 800 €	0 €	Sans Objet (le bail a pris fin le 1/11/2017)			4 800 €
Ch. DU CARTILLON	1 750 €	146 €	1 604 €	401,00 €	802,00 €	
D <sup>nes</sup> DU LAYON	1 020 €	220 €	800 €	200,00 €	400,00 €	
D <sup>ne</sup> FONT DE MICHELLE	4 475 €	68 €	4 407 €	1 101,75 €	2 203,50 €	
Ch. LE BOSCOQ	5 645 €	59 €	5 586 €	1 396,50 €	2 793,00 €	
Ch. BEAU SOLEIL	2 300 €	130 €	2 170 €	542,50 €	1 085,00 €	
Ch. CANTIN	2 810 €	71 €	2 739 €	684,75 €	1 369,50 €	
Ch. DE LA MOTTE	1 825 €	251 €	1 574 €	393,50 €	787,00 €	
Ch. LESTAGE-SIMON	2 150 €	133 €	2 017 €	504,25 €	1 008,50 €	
Clos BEAUREGARD	2 750 €	129 €	2 621 €	655,25 €	1 310,50 €	
Ch. CARDINAL VILLEMAURINE	6 500 €	197 €	6 303 €	1 575,75 €	3 151,50 €	
Ch. G.B LAMARZELLE FIGEAC	3 255 €	160 €	3 095 €	773,75 €	1 547,50 €	
Ch. GRAND RIVALLON	2 280 €	215 €	2 065 €	516,25 €	1 032,50 €	
Ch. SERGANT	2 470 €	307 €	2 163 €	540,75 €	1 081,50 €	
Ch. GERMAN MARBUZET	2 600 €	497 €	2 103 €	525,75 €	1 051,50 €	
Ch. MOUTINOT	2 470 €	200 €	2 270 €	567,50 €	1 135,00 €	
Ch. LA FORTUNE	3 285 €	157 €	3 128 €	782,00 €	1 564,00 €	
Ch. LA CROIX ROMANE	2 281 €	417 €	1 864 €	466,00 €	932,00 €	
CLOS ZISSER	2 281 €	404 €	1 877 €	469,25 €	938,50 €	
DOMAINE ANDRE LORENTZ	2 281 €	719 €	1 562 €	390,50 €	781,00 €	

② = (① x 0,25)

③ = (① x 0,50)

**Renseignements permettant de remplir l'annexe 2 du formulaire 2042-IFI 2019**

NATURE	DENOMINATION LIEU DE SITUATION département, commune, adresse, lieu-dit	CARACTERISTIQUES		
		Groupement	Superficie	Date et durée du bail
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV</b> <b>Château Belgrave</b> <i>Propriété sise sur la commune de Saint Laurent de Médoc - Gironde</i>	Groupement constitué le 20/09/1971 Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 4014	76 ha 81 a 10 ca	<i>Date du bail: 13/06/1980</i> <i>Renouvellement : 01/11/1999</i> <i>Durée: 25 ans</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV de la Cote de Nuits</b> <i>Propriété sise sur les communes de Nuits saint Georges et Chambolle-Musigny - Bourgogne</i>	Groupement constitué le 30/12/1987, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 1020	04 ha 35 a 18 ca	<i>Date des baux : 10/11/1987 et 11/11/1987</i> <i>Durée: 26 ans, renouvellement par tacite reconduction</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV de la Cote de Beaune</b> <i>Propriété sise sur la commune de Dezize les Maranges, Paris l'Hopital, Cheilly les Maranges, santenay, Puligny Montrachet - Bourgogne</i>	Groupement constitué le 27/04/1988, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 1800	8 ha 66 a 92 ca	<i>Date du bail : 11/11/1993</i> <i>Durée: 25 ans renouvellement par tacite reconduction</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV</b> <b>Château La Croix du Casse</b> <i>Propriété sise sur la commune de Libourne- Gironde</i>	Groupement constitué le 9/01/1990, siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 5500	9 ha 17 a 90 ca	<i>Date du bail : 18/02/2005</i> <i>Durée: 25 ans 255 jours</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV</b> <b>Domaine de la Font du Roi</b> <i>Propriété sise sur la commune de Bedarrides - Vaucluse</i>	Groupement constitué le 28/05/1991, siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 1309	16 ha 26a 15ca	<i>Le bail s'est éteint le 31/10/2017</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV</b> <b>Château du Cartillon</b> <i>Propriété sise sur la commune de Lamarque - Gironde</i>	Groupement constitué le 13/02/1992, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 4800	69 ha 39 a 37 ca	<i>Date du bail : 014/04/2004</i> <i>Durée: 25 ans et 214 jours</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV</b> <b>Domaines du Layon</b> <i>Propriété sise sur les communes de Rochefort sur Loire, Saint Aubin de Luigne, Thouarce, Savennieres - Maine et Loire</i>	Groupement constitué le 04/02/1993, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 1800	28 ha 14a 32 ca	<i>Date du bail : 12/07/1993</i> <i>Durée: 26 ans 3 mois et 20 jours</i>

<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV</b> <b>Domaine Font de Michelle</b>  <i>Propriété sise sur la commune de Bedarrides - vaucluse</i>	Groupement constitué le 01/06/1994, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 1900	24 ha 16a 50ca	<i>Date du bail : 19/07/1994</i> <i>Durée: 26 ans et 103 jours</i> <i>renouvellement par tacite reconduction</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV</b> <b>Château Le Boscq</b>  <i>Propriété sise sur la commune de Saint Estephe - Gironde</i>	Groupement constitué le 15/01/1995, siège social:128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 2600	61ha 22 a 05 ca	<i>Date des baux : 13/09/1995</i> <i>Durée: 26 ans</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV du</b> <b>Château Beau Soleil</b>  <i>Propriété sise sur la commune de Libourne - Gironde</i>	Groupement constitué le 22/05/2000, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 2251	4 ha 20 a 01 ca	<i>Date du bail: 14/09/2005 ;</i> <i>Durée: 25 ans, 48 jours</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV</b> <b>Château Cantin</b>  <i>Propriété sise sur la commune de Saint Christophe des Bardes, extension sur Saint Etienne de Lisse - Gironde</i>	Groupement constitué le 16/10/2000, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 5050	38 ha 36 a 94 ca	<i>Date du bail: 21/06/2007</i> <i>Durée: 25 ans, 300 jours</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV du</b> <b>Château de la Motte</b>  <i>Propriété sise sur la commune de Lasserre, extension sur la commune de Crouseilles - Pyrénées-Atlantiques</i>	Groupement constitué le 25/07/2001, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 500	18 ha 59 a 41 ca	<i>Date du bail: 26/07/2001</i> <i>Durée: 25 ans, 98 jours</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV du</b> <b>Château Lestage-Simon</b>  <i>Propriété sise sur la commune de Saint-Seurin de Cadourne - Gironde</i>	Groupement constitué le 27/09/2001, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 3040	48 ha 72 a 20 ca	<i>Date du bail: 27/06/2007</i> <i>Durée: 25 ans et 300 jours</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV</b> <b>Clos Beaugard</b>  <i>Propriété sise sur la commune de Pomerol - Gironde</i>	Groupement constitué le 23/05/2003, siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 3000	6 ha 78 a 38 ca	<i>Date du bail: 14/05/2003</i> <i>Durée: 25 ans et 169 jours</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV</b> <b>Château Cardinal Villemaurine</b>  <i>Propriété sise sur la commune de Saint Emilion - Gironde</i>	Groupement constitué le 20/10/2003, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 1200	7 ha 14 a 10 ca	<i>Date du bail: 20/03/2018</i> <i>Durée: 18 ans</i>

<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV</b> <b>Château Grand Barrail</b> <b>Lamarzelle Figeac</b>  <i>Propriété sise sur la commune de Saint Emilion - Gironde</i>	Groupement constitué le 01/03/2005, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 2590	<i>15 ha 29 a 38 ca</i>	<i>Date du bail: 24/02/2005</i> <i>Durée: 25 ans et 249 jours</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV</b> <b>Château Grand Rivallon</b>  <i>Propriété sise sur la commune de Saint Emilion - Gironde</i>	Groupement constitué le 31/08/2009, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 1530	<i>10 ha 66 a 09 ca</i>	<i>Date du bail: 31/12/2009</i> <i>Durée: 26 ans</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV</b> <b>Château SERGANT</b>  <i>Propriété sise sur la commune de Lalande de Pomerol - Gironde</i>	Groupement constitué le 26/10/2011, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 1870	<i>22 ha 02 a 43 ca</i>	<i>Date du bail: 27/06/2012</i> <i>Durée: 25 ans et 127 jours</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV</b> <b>Château German</b> <b>Marbuzet</b>  <i>Propriété sise sur la commune de Saint-Estèphe - Gironde</i>	Groupement constitué le 22/10/2012, siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 792	<i>6 ha 21 a 42 ca</i>	<i>Date du bail: 01/08/2017</i> <i>Durée: 25 ans et 11 mois</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV</b> <b>Château Moutinot</b>  <i>Propriété sise sur la commune de Saint-Estèphe - Gironde</i>	Groupement constitué le 12/03/2013, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 940	<i>6 ha 27 a 07 ca</i>	<i>Date du bail: 01/08/2014</i> <i>Durée: 25 ans et 91 jours</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV</b> <b>Château La Fortune</b>  <i>Propriété sise sur les communes de Margaux et Soussans - Gironde</i>	Groupement constitué le 12/11/2013, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 1040	<i>2 ha 60 a 42 ca</i>	<i>Date du bail: 25/07/2014</i> <i>Durée: 25 ans et 99 jours</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV Château La Croix</b> <b>Romane</b>  <i>Propriété sise sur la commune de Lalande de Pomerol - Gironde</i>	Groupement constitué le 9/02/2015, siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement : 1272	<i>7 ha 94 a 83 ca</i>	<i>Date du bail: 22/10/2015</i> <i>Durée: 25 ans et 10 jours</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV Clos Ziser</b>  <i>Propriété sise sur la commune de Barr, Andlau, Mittelbergheim</i>	Groupement constitué le 3/12/2015, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement au 31/03/2018 : 1662	<i>13 ha 24 a 77 ca</i>	<i>Date du bail: 10/07/2017</i> <i>Durée: 25 ans et 111 jours</i>
<i>Parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme</i>	<b>GFV Domaine André</b> <b>Lorentz</b>  <i>Propriété sise sur la commune de Barr, Andlau, Mittelbergheim</i>	Groupement constitué le 11/07/2016, Siège social: 128 bd Raspail - 75006 Paris Nombre de parts du groupement au 31/03/2018 : 1482	<i>12ha 91 a 66 ca</i>	<i>Date du bail: 10/07/2017</i> <i>Durée: 25 ans et 111 jours</i>