



DIRECTION DES PRODUITS DE DIVERSIFICATION

Paris, le 20 mai 2016

**OBJET : OBJET : GROUPEMENTS FONCIERS VITICOLES ET AGRICOLES
Complément d'INFORMATION SPECIALE ISF 2016**

Cher(s) Associé(s),

Nous faisons suite au courrier d'information spéciale ISF 2016, daté du 26 avril dernier, que nous vous avons transmis.

Comme nous l'avons évoqué, nous revenons vers vous pour vous livrer le complément d'information dans l'hypothèse où **votre patrimoine net taxable serait supérieur ou égal à 2 570 000 €**. En effet, l'administration fiscale venant de publier les imprimés fiscaux relatifs à la déclaration ISF 2016, nous sommes désormais en mesure de vous guider et de vous permettre de compléter votre déclaration annuelle.

Nous vous rappelons que si **votre patrimoine net taxable est supérieur ou égal à 2 570 000 €** : vous êtes redevable de l'ISF. Vous devez déposer votre déclaration d'ISF (n°2725) normale avec ses annexes et justificatifs, accompagnée de son paiement. La date limite de dépôt de votre déclaration et de son paiement est fixée au 15 juin 2016.

(Si votre patrimoine net taxable est inférieur à 2 570 000 € et supérieur à 1 300 000 €, vous êtes également redevables de l'ISF mais reportez-vous au courrier d'information spéciale ISF 2016 daté du 26 avril 2016.)

Rappels :

1) Conditions de détention

- Les associés de GFV (ou GFA) bénéficient d'une réduction d'assiette en matière d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) qu'ils soient titulaires de parts de groupement à capital fixe ou variable.
- La valeur des parts de GFV (ou GFA) est exonérée à hauteur de 75 % de la fraction de la valeur nette des biens donnés à bail à long terme dans la limite de 101.897 € et à hauteur de 50 % au-delà de ce seuil.
- Pour bénéficier d'une réduction d'assiette, les parts doivent être détenues depuis au moins 2 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, soit avant le 1^{er} janvier 2014 pour l'ISF 2016.

Une société du Groupe La Française

www.lafrancaise-group.com

La Française Real Estate Managers • Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € • 399 922 699 RCS Paris • N° TVA : FR 38 399 922 699
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000038 du 26/06/2007
Cartes Professionnelles délivrées par la Préfecture de Police de Paris • Gestion Immobilière n° G5274 et Transactions Immobilières n° T12056
Garantie Financière consentie par le CIC, 6 avenue de Provence 75009 Paris



2) Fraction exonérée

Seule la fraction de la valeur nette des parts correspondant aux biens donnés à bail à long terme bénéficie de la réduction d'assiette. La valeur de la part d'un GFV résulte de deux éléments :

- la fraction représentative des biens loués ;

Le groupement est propriétaire d'éléments immobiliers et fonciers loués par bail à long terme qui, seuls, peuvent bénéficier de l'exonération ISF à concurrence de 75 % jusqu'à 101.897 € et de 50 % au-delà de ce seuil.

- la fraction représentative des liquidités.

Chaque groupement dispose de liquidités pour assurer ses besoins courants et/ou programmes de travaux d'amélioration. Ces liquidités ne peuvent profiter de l'exonération, d'où la nécessité de retraiter leur valeur.

Modalités déclaratives :

- La valeur de la fraction des parts représentative des biens loués (cf. colonne ② du tableau ci-après) est à reporter dans l'annexe 2 du formulaire n° 2725 dans la catégorie « *parts de groupements fonciers agricoles et de groupements agricoles fonciers avant abattement* ». Sur cette annexe, les biens sont à déclarer pour leur valeur avant abattement.
- La valeur de la fraction des parts représentative des liquidités du groupement (cf. colonne ① du tableau ci-après « *fraction représentative des liquidités* ») est à reporter dans l'annexe 3-1 du formulaire n° 2725 dans la catégorie « *liquidités* ».
- La valeur des parts détenues depuis moins de 2 ans ne pouvant bénéficier d'une réduction d'assiette (cf. colonne du tableau ci-après « *valeur de cession conseillée par part au 01/01/2016* ») est à reporter dans l'annexe 3-1 dans la catégorie « *autres droits sociaux et valeurs mobilières* ».
- La valeur des parts du GFV « Château La Tour de Ségur » ne bénéficiant pas d'une réduction d'assiette (cf. colonne du tableau ci-après « *valeur de cession conseillée par part au 01/01/2016* ») est à reporter dans l'annexe 3-1 dans la catégorie « *autres droits sociaux et valeurs mobilières* ».

Les montants totaux de ces catégories de biens, inscrits en cases BH, CF et CE doivent être reportés en page 3 de votre déclaration principale, aux lignes portant les mêmes références. Les lignes BI et/ou BJ de la page 3 de la déclaration principale devront le cas échéant être complétées en fonction de l'abattement dont vous bénéficiez.

Les dettes contractées pour l'acquisition de parts de Groupements bénéficiant d'une exonération partielle au titre de l'ISF ne sont déductibles de l'actif qu'à hauteur de la fraction non exonérée (se reporter à l'annexe 4 du formulaire n°2725).

L'ISF étant un impôt « déclaratif » et en l'absence de textes précis sur les méthodes d'estimation de certains biens, les montants conseillés par la gérance sont mentionnés à titre indicatif et leur déclaration s'effectue sous la responsabilité du contribuable.

Sont ainsi concernés les groupements suivants :

GFV	Valeur de cession conseillée par part au 01/01/2016	Fraction représentative des liquidités au 01/01/2016 ①	Fraction représentative des biens loués au 01/01/2016 ②	Pour information : Valeur ISF après abattement de 75 % ③	Pour information : Valeur ISF après abattement de 50 % ④
Ch. BELGRAVE	6 810 €	44 €	6 766 €	1 735,50 €	3 427,00 €
Ch. LA TOUR DE SEGUR	1 080 €		sans objet		
COTE DE NUITS	3 170 €	52 €	3 118 €	831,50 €	1 611,00 €
COTE DE BEAUNE	1 520 €	35 €	1 485 €	406,25 €	777,50 €
Ch. LA CROIX DU CASSE	1 890 €	46 €	1 844 €	507,00 €	968,00 €
D ^{ne} DE LA FONT DU ROI	3 950 €	42 €	3 908 €	1 019,00 €	1 996,00 €
Ch. DU CARTILLON	1 665 €	152 €	1 513 €	530,25 €	908,50 €
D ^{nes} DU LAYON	1 600 €	152 €	1 448 €	514,00 €	876,00 €
D ^{ne} FONT DE MICHELLE	4 090 €	64 €	4 026 €	1 070,50 €	2 077,00 €
Ch. LE BOSCOQ	4 280 €	50 €	4 230 €	1 107,50 €	2 165,00 €
Ch. BEAU SOLEIL	2 110 €	134 €	1 976 €	628,00 €	1 122,00 €
Ch. CANTIN	2 450 €	63 €	2 387 €	659,75 €	1 256,50 €
Ch. DE LA MOTTE	1 825 €	290 €	1 535 €	673,75 €	1 057,50 €
Ch. LESTAGE-SIMON	2 050 €	131 €	1 919 €	610,75 €	1 090,50 €
Clos BEAUREGARD	2 550 €	131 €	2 419 €	735,75 €	1 340,50 €
Ch. CARDINAL VILLEMAURINE	3 000 €	223 €	2 777 €	917,25 €	1 611,50 €
Ch. G.B LAMARZELLE FIGEAC	2 810 €	159 €	2 651 €	821,75 €	1 484,50 €
Ch. GRAND RIVALLON	2 130 €	214 €	1 916 €	693,00 €	1 172,00 €
Ch. SERGANT	2 350 €	283 €	2 067 €	799,75 €	1 316,50 €
Ch. GERMAN MARBUZET	2 330 €	454 €	1 876 €	923,00 €	1 392,00 €
Ch. MOUTINOT	2 282 €	183 €	2 099 €	708 €	1 233 €
Ch. LA FORTUNE	3 220 €	137 €	3 083 €	908 €	1 679 €
Ch. LA CROIX ROMANE	2 281 €		Sans Objet (GFV constitué en 2015)		

$$③ = (② \times 0,25) + ①$$

$$④ = (② \times 0,50) + ①$$

Vous souhaitant bonne réception des présentes et demeurant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions de croire, Cher(s) Associé(s), en l'expression de notre sincère dévouement.

La Gérance

PJ : Comment remplir les annexes 2 et 3-1 de votre déclaration

Une société du Groupe La Française

www.lafrancaise-group.com

La Française Real Estate Managers • Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € • 399 922 699 RCS Paris • N° TVA : FR 38 399 922 699
 Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000038 du 26/06/2007
 Cartes Professionnelles délivrées par la Préfecture de Police de Paris • Gestion Immobilière n° G5274 et Transactions Immobilières n° T12056
 Garantie Financière consentie par le CIC, 6 avenue de Provence 75009 Paris