

DIRECTION DES PRODUITS DE DIVERSIFICATION

Paris, le 26 avril 2016

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

Cher(s) Associé(s),

Comme vous le savez, les modalités déclaratives relatives à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) varient selon le montant de votre patrimoine net taxable :

- 1) **Votre patrimoine net taxable est inférieur à 1 300 000 €** : vous n'êtes pas redevable de l'ISF et vous n'avez aucune déclaration à déposer.
- 2) **Votre patrimoine net taxable est compris entre 1 300 000 € et 2 570 000 €** : vous devez déclarer le montant de votre patrimoine taxable, en valeur brute et nette, et le montant des versements pouvant donner lieu à réductions d'impôt dans votre déclaration de revenus (dans le cadre ISF de la déclaration de revenus complémentaire N°2042 C, page 8), sauf cas particulier des contribuables non-résidents en France qui n'ont aucun revenu de source française, sans joindre d'annexes ni de justificatifs.
La date limite de dépôt des déclarations est fixée, pour les dépôts en version papier au 18 mai 2016. Vous n'avez donc pas à remplir une déclaration d'ISF spécifique. Vous recevrez en août un avis spécifique ISF et votre impôt devra être acquitté avant la date limite indiquée sur l'avis.
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.
- 3) **Votre patrimoine net taxable est supérieur ou égal à 2 570 000 €** : vous devez déposer une déclaration d'ISF spécifique (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.
L'administration fiscale n'ayant pas encore publié les imprimés fiscaux relatifs à cette déclaration, nous ne disposons pas des informations nous permettant à cet instant de vous préciser les modalités déclaratives relatives à l'ISF 2016. Pour cette raison, nous reviendrons vers vous dès connaissance prise de ces documents, pour vous guider, afin de vous permettre de compléter votre déclaration ISF.

Rappels et modalités déclaratives :

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.

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 « Valeur de cession conseillée par part au 01/01/2016 » (voir le tableau ci-après).

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 la valeur nette cédant.

Modalités déclaratives (reportez-vous au tableau ci-après pour les valeurs des colonnes ① et ②) :

- 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'ISF doit être calculée selon la formule suivante :
25% X (Nombre de parts X colonne ②) + (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'ISF doit être calculée selon la formule suivante :
(101 897 € X 25%) + [(colonne ② X nombre de parts) - 101 897 €] X 50% + (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'ISF ne sont déductibles de l'actif qu'à hauteur de la fraction non exonérée.

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

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 BOSQ	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)			

$$\textcircled{3} = (\textcircled{2} \times 0,25) + \textcircled{1}$$

$$\textcircled{4} = (\textcircled{2} \times 0,50) + \textcircled{1}$$

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.

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

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