

La Française Real Estate Managers propose un outil d'aide à la déclaration fiscale, disponible sur votre espace extranet dédié à partir de la mi-avril 2026. Cet outil s'adapte à diverses configurations fiscales, incluant les intérêts d'emprunt, le microfoncier et les réductions d'impôts comme Pinel. Il intègre l'ensemble des données fiscales de vos parts de SCPI et de GFV pour faciliter votre déclaration. Pour y accéder, connectez-vous sur <https://client.la-francaise.com/> si vous avez déjà un espace dédié, ou rendez-vous sur <https://lfgrou.pe/digital> pour créer votre compte.

Informations basées sur les millésimes 2025, sous réserve de modifications par l'administration fiscale pour les millésimes 2026.

Cette notice vise à faciliter l'établissement de vos déclarations fiscales. Pour des explications complémentaires, veuillez consulter la documentation officielle de l'administration fiscale.

GÉNÉRALITÉS

Les Groupements Fonciers Viticoles et Agricoles (GFV/GFA) sont soumis au régime fiscal des sociétés de personnes (article 8 du CGI). Les associés sont imposés sur leur quote-part des revenus du Groupement, et non sur les sommes distribuées individuellement.

REVENUS À DÉCLARER :

A – REVENUS FONCIERS

- **Revenus bruts** : cumul des recettes locatives (fermages et loyers)
- **Charges déductibles** : dépenses fiscalement déductibles (entretien, travaux, assurance, etc.)
- **Net à déclarer** : différence entre les revenus bruts et les charges déductibles

Différence entre revenus distribués et revenus imposables

La gérance peut constater une différence entre revenus distribués et revenus imposables, dû à trois facteurs principaux :

- **Charges non-déductibles fiscalement**
 - Concerne tous les GFV
 - Exemples : frais de protection des marques, frais d'expertise pour la valeur de la part
- **Mise en réserve d'une partie du résultat**
 - Concerne les GFV : Château du Cartillon, Domaine Font de Michelle, Château Cantin, Château de la Motte, Château Lestage Simon, Château La Fortune.
- **Décalage d'encaissement du fermage**
 - Concerne les GFV : Domaine de La Font du Roi, Château du Cartillon, Château Beausoleil, Grand Rivallon, Château La Croix Romane, Château La Fortune et Domaine Font de Michelle.

B – REVENUS FINANCIERS

- Intérêts encaissés dans le cadre de la gestion de trésorerie du GFV
- Soumis aux prélèvements sociaux (17,2%) et à l'impôt sur le revenu (acompte de 12,8%)

NOTE IMPORTANTE : Les non-résidents ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux et fiscaux, sauf s'ils sont établis dans un Etat ou Territoire Non Coopératif.

MODALITÉS DÉCLARATIVES

Deux régimes sont possibles :

1 – RÉGIME RÉEL (imprimé 2044 ou 2044 SPÉCIAL, puis 2042)

Déduction des charges fiscalement admises pour leur montant réel

2 – RÉGIME MICROFONCIER (imprimé 2042)

Pour les revenus fonciers < 15 000 € bruts par an : abattement forfaitaire de 30% sur les revenus et revenus tirés de la location d'un immeuble nu

Choisissez le régime le plus adapté à votre situation.

A – REVENUS FONCIERS

1 – RÉGIME RÉEL (revenus bruts fonciers > 15 000€ bruts) ou option pour le régime réel

Utilisez l'imprimé n°2044

- Pour les GFV, renseignez la **rubrique 110**
- Utilisez les montants du bordereau récapitulatif de revenus 2025

NOTE : Si vous percevez des revenus d'immeubles ou de parts de sociétés immobilières soumises à un régime particulier, utiliser l'imprimé 2044 spécial pour l'intégralité de vos revenus fonciers, y compris ceux issus de vos parts de GFV.

110 Vos parts de sociétés immobilières ou de Fonds de Placement Immobilier (FPI)		non passibles de l'impôt sur les sociétés				
Propriétés rurales et urbaines						
DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES						
(cochez, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation et indiquez le taux applicable pour la déduction spécifique "Conventionnement Anah")						
Conventionnement Anah						
	Besson ancien 26 %	Borloo ancien	Cosse	Taux de déduction applicable	Nom et adresse des sociétés	
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 2*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 3*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 4*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 5*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 6*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
					Immeuble 1*	Immeuble 2*
111 Revenus bruts		CASE A				
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)		CASE B				
113 Intérêts d'emprunt		Reportez ici vos intérêts d'emprunt si vous avez acquis vos parts à crédit				
114 Bénéfice (+) ou déficit (-)						
					Immeuble 3*	Immeuble 4*
					Immeuble 5*	Immeuble 6*
115 Total de chaque ligne, à reporter page 4						
* ou groupe d'immeubles de même nature ayant le même régime d'imposition.						

* La mention "immeuble" fait référence à la société.

Si vous avez financé l'achat de vos parts à crédit, les intérêts d'emprunt ainsi que les frais annexes remboursés au cours de l'année 2025 sont déductibles de vos revenus fonciers. Pour cela, renseignez la **rubrique 410** de l'**imprimé 2044**.

410 Intérêts d'emprunt		
N° de l'immeuble (ou nom de la SCI ou du FPI, nom et adresse de l'organisme prêteur)	Date	Date du prêt
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ensuite, complétez l'**imprimé n°2042** en reportant les montants conformément aux instructions de la notice fiscale. Si le report automatique est activé, les montants seront directement transférés sur votre déclaration principale 2042.

2- RÉGIME MICROFONCIER (revenus fonciers bruts ≤ 15 000€ bruts)

Applicable si vos revenus fonciers proviennent de parts de GFV et de location nue d'immeubles non soumis à un régime fiscal particulier.

Utilisez l'imprimé n° 2042

- Reportez le montant cumulé de vos revenus bruts fonciers dans la case **4BE** (cadre 4, page 4)
- Incluez les loyers, recettes accessoires et votre quote-part dans le GFV (**case A** du bordereau récapitulatif)

Vous trouverez en dernière page toutes les informations et les valeurs de parts à prendre en compte pour chaque GFV que nous gérons. Ces données vous aideront à déterminer la base nette imposable ainsi que la valeur brute du patrimoine liées à vos participations dans nos différents GFV.

Nous vous recommandons également de consulter les notices fournies par l'administration fiscale.

B – REVENUS FINANCIERS

Pour tous les cas, utilisez l'imprimé n°2042

- Vérifier l'exactitude des montants préremplis en case 2TR et 2CG et 2CK
- Corrigez si nécessaire

Vous trouverez en dernière page toutes les informations et les valeurs de parts à prendre en compte pour chaque GFV que nous gérons. Ces données vous aideront à déterminer la base nette imposable ainsi que la valeur brute du patrimoine liées à vos participations dans nos différents GFV.

Nous vous recommandons également de consulter les notices fournies par l'administration fiscale.

C – INFORMATIONS IFI

PERSONNES CONCERNÉES PAR L'IFI

1 – Résidents fiscaux français :

Biens et droits immobiliers en France et à l'étranger
Parts ou actions de sociétés à hauteur de la fraction représentative de ces biens

2 – Non-résidents fiscaux et nouveaux résidents (pendant 5ans) :

Uniquement les biens et droits immobiliers situés en France
Parts ou actions de sociétés à hauteur de la fraction représentative de ces biens en France

MODALITÉS DÉCLARATIVES

Obligation de déclaration si le patrimoine immobilier net > 1 300 000 €

Formulaires à remplir : 2042 (case ØIF), 2042-IFI, et son annexe 2

L'**annexe 2** devra être complétée des éléments suivants :

- **Nature du bien** (parts sociales de GFA non exploitant représentatives de biens ruraux loués par bail à long terme) ;
- **Dénomination**, l'**adresse** et la **date de constitution** de chaque groupement concerné, **nombre de parts** détenues et la **date de leur acquisition**, la **nature** et la **destination des biens apportés** en contrepartie des parts ;
- **Lieu de situation** (Département + Commune + Adresse + Lieu-dit) ;
- **Caractéristiques** (superficie + date + durée du bail) ;
- **Valeur déclarée.**

Vous trouverez en dernière page toutes les informations et les valeurs de parts à prendre en compte pour chaque GFV que nous gérons. Ces données vous aideront à déterminer la base nette imposable ainsi que la valeur brute du patrimoine liées à vos participations dans nos différents GFV.

Nous vous recommandons également de consulter les notices fournies par l'administration fiscale.

COMPOSITION DE LA VALEUR DES PARTS

La valeur d'une part de GFV ou GFA comprend :

- 1 - La fraction représentative des biens immobiliers loués
- 2 - La fraction représentative des liquidités (exclue de l'assiette IFI)

EXONÉRATION PARTIELLE

- 75 % d'exonération jusqu'à 101 897 € de valeur
- 50 % d'exonération au-delà de 101 897 €
- **Condition** : détention des parts depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition

CALCUL DE LA VALEUR IMPOSABLE

• Si valeur totale < 101 897 € :

25% x (Nombre de parts x valeur unitaire)

• Si valeur totale > 101 897 € :

(101 897 € x 25%) + [(valeur totale - 101 897 €) x 50%]

DÉCLARATION

- **Case 9BA (2042-IFI)** : Montant brut (Nombre de parts x valeur unitaire)
- Parts détenues < 2 ans : **Case 9AB**, valeur totale sans réduction

DETTES

- Déductibles uniquement pour la fraction non exonérée
- Règles spécifiques pour les prêts in fine et familiaux (CGI, article 974, II)

GFV	Résident (France + hors de France)	Non-résident (France uniquement)
Château Belgrave	9 840,56 €	9 840,56 €
Côte de Nuits	5 360,00 €	5 360,00 €
Côte de Beaune	1 940,00 €	1 940,00 €
La Croix du Casse	2 200,00 €	2 200,00 €
Domaine La Font du Roi	5 308,88 €	5 308,88 €
Château Du Cartillon	1 695,00 €	1 695,00 €
Domaine Font de Michelle	5 710,00 €	5 710,00 €
Beau Soleil	2 327,85 €	2 327,85 €
Château Cantin	3 485,15 €	3 485,15 €
Château de la Motte	1 210,00 €	1 210,00 €
Lestage Simon	2 045,00 €	2 045,00 €
Clos Beauregard	3 100,00 €	3 100,00 €
Lamarzelle Figeac	3 899,61 €	3 899,61 €
Grand Rivallon	2 379,08 €	2 379,08 €
Château Sergant	1 989,30 €	1 989,30 €
German Marbuzet	2 588,38 €	2 588,38 €
Château Moutinot	2 925,53 €	2 925,53 €
Château La Fortune	3 456,55 €	3 456,55 €
Croix Romane	1 627,36 €	1 627,36 €
Clos Zisser	2 003,55 €	2 003,55 €
André Lorentz	1 868,56 €	1 868,56 €

EVO216 - Avril 2026