



**LA FRANÇAISE**  
INVESTING TOGETHER

# KIT FISCAL

Déclaration de  
vos revenus  
**2023**





# FISCALITÉ 2023, CE QUE VOUS DEVEZ RETENIR

**La déclaration en ligne des revenus est obligatoire pour toutes les personnes ayant un accès internet dans leur résidence principale.**

Tous les contribuables doivent télédéclarer leurs revenus en ligne sans plafond de revenus (avec un risque d'amende en cas de non-respect de cette obligation).



## IMPORTANT

**Nous vous rappelons que la responsabilité de la déclaration de vos revenus vous incombe, et que votre société de gestion vous transmet les éléments chiffrés à déclarer concernant vos parts de SCPI.** Les informations qu'elle dispense ne peuvent en aucun cas se substituer à celles d'un conseiller fiscal ou aux réponses apportées par l'administration fiscale.

Cette notice a été établie sur la base des millésimes 2023 et les références sont susceptibles d'être modifiées par l'administration fiscale dans les millésimes 2024.

En cas de questions sur vos déclarations ou le prélèvement à la source, nous vous invitons à vous rapprocher des services fiscaux compétents :

- Sur internet : <https://www.impots.gouv.fr>
- Par téléphone : 0 809 401 401

# CE KIT FISCAL POUR VOUS ACCOMPAGNER

**Cher(es) associé(e)s,**

Votre « Kit Fiscal 2023 La Française » est conçu pour faciliter l'établissement de vos déclarations fiscales.

Toujours tournée vers votre satisfaction, votre société de gestion vous propose :

- Un mode opératoire concernant votre **espace extranet dédié** et vos informations fiscales,
- La présentation de notre outil d'aide à la fiscalité en ligne,
- Un tableau récapitulatif des informations et imprimés nécessaires selon les « régimes fiscaux »,
- Le détail explicatif pour chacune de vos SCPI (selon leur dispositif fiscal),
- Une « Foire aux Questions » afin de répondre à la majorité de vos interrogations.

Ce « kit » devrait vous apporter les éléments nécessaires à la déclaration des revenus de vos SCPI de manière simple et précise mais ne saurait se substituer à la documentation mise à disposition par l'administration fiscale.

Le Groupe La Française vous remercie de votre confiance.

Bonne lecture.

## **Votre Société de gestion**

Pour rappel, le service de déclaration en ligne sera ouvert jusqu'aux dates limites suivantes établies par département\* :

- Jusqu'au 23 mai 2024 à 23h59 pour les départements n° 1 (Aine) à 19 (Corrèze).
- Jusqu'au 30 mai 2024 à 23h59 pour les départements n° 20 (Corse) à 54 (Meurthe-et-Moselle).
- Jusqu'au 6 juin 2024 à 23h59 pour les départements n° 55 (Meuse) à 976 (La Réunion).

Si vous n'êtes pas en mesure d'effectuer votre déclaration en ligne (absence d'accès internet par exemple), vous devez utiliser une déclaration papier. L'imprimé sera disponible à partir de fin avril.

Après l'avoir rempli et signé, vous devez l'adresser au service des impôts des particuliers avant le 20 mai 2024 à 23h59 le cachet de la poste faisant foi.

**VOUS POSSÉDEZ UN COMPTE EXTRANET**

## RÉALISEZ VOTRE DÉCLARATION FISCALE... EN QUELQUES CLICS

Votre société de gestion, La Française Real Estate Managers, a développé pour vous un outil d'aide à la déclaration.

Accessible depuis votre espace extranet dédié, rubrique « Aide à la déclaration », il s'adapte à toutes les configurations (intérêts d'emprunt, micro-foncier et réductions d'impôts). Cet assistant reprend l'intégralité des données fiscales de vos parts de SCPI et de GFV et restitue les informations à compléter dans les rubriques de votre déclaration.

**1**

Regroupez tous les documents nécessaires (revenus et salaires, revenus fonciers, financiers etc...)

**2**

Connectez vous à votre espace extranet :

<https://client.la-francaise.com>

à l'aide de votre identifiant et mot de passe

**3**

Accédez à votre **outil d'aide à la déclaration**

Cliquez sur l'onglet

AIDE À LA DECLARATION



**4**

Consultez et acceptez les **conditions d'utilisation** de l'outil d'aide à la déclaration

**5**

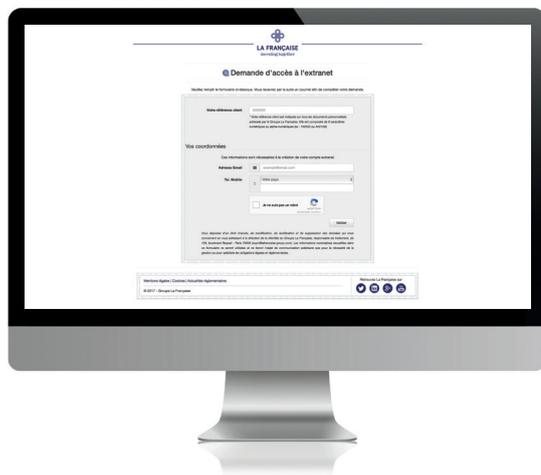
Vous pouvez commencer la saisie :

- Choix des comptes associés
- Emprunts et frais déductibles
- Catégorie fiscale
- Sélection des rubriques
- Sélection des annexes
- Annexe 2044 (revenus fonciers)
- Annexe 2047 (revenus étrangers)
- Déclaration 2042 (revenus financiers)
- Déclaration 2042 C (plus-values)
- Déclaration 2042 (revenus fonciers)
- Déclaration 2042 C (report revenus étrangers)
- Impôt sur la fortune immobilière
- Génération PDF récapitulatif
- Enquête de satisfaction

**À la fin de la simulation, vous avez la possibilité de générer un document pdf récapitulatif des montants à reporter au niveau des rubriques concernées.**

## VOUS NE POSSÉDEZ PAS ENCORE DE COMPTE EXTRANET ...

### EN QUELQUES CLICS, CRÉEZ VOTRE ESPACE EXTRANET



#### ÉTAPE 1 Identifiez-vous

Saisissez l'url suivante dans la barre de navigation de votre explorateur :

<https://lfgroupe.pe/digital>

Vous accédez à la page ci-après où vous renseignez votre référence client (présente sur votre bordereau de distribution) ainsi que votre adresse e-mail et votre numéro de téléphone mobile.

#### ÉTAPE 2 Activation de votre espace dédié

Après validation de votre demande, vous recevrez un e-mail avec un lien vous donnant accès à une page internet.

Sur cette page, saisissez le code SMS envoyé sur le numéro de téléphone mobile que vous aurez préalablement renseigné.

Lors de cette saisie, respectez scrupuleusement les caractères minuscules et majuscules, puis validez.

#### ÉTAPE 3 Encore quelques secondes et vous y êtes...

Les « conditions générales d'utilisation » s'affichent sur votre écran.

Prenez-en connaissance puis validez.

Après validation, vous accédez à une page internet où vous êtes invité à saisir votre mot de passe personnel pour découvrir votre espace dédié.

Mémorisez votre mot de passe personnel nécessaire à vos futures consultations.

RETROUVEZ SUR VOTRE ESPACE EXTRANET PERSONNEL :

- ▀ Votre portefeuille de parts de SCPI et GFV
- ▀ Le détail des revenus perçus
- ▀ Les communications relatives à vos placements (bulletin trimestriel, rapport annuel, statuts...)
- ▀ Les informations fiscales ainsi que notre outil d'assistance à la déclaration de revenus



Vous avez la possibilité d'opter pour la dématérialisation de l'ensemble des documents liées à vos parts de SCPI et de GFV sur votre espace extranet

#### REFUSER LE PAPIER, C'EST FAIRE LE CHOIX :

- D'une épargne qui préserve l'environnement, pour vos enfants, vos petits enfants
- D'une gestion optimisée de votre SCPI pour réduire ses charges et améliorer ses résultats
- D'une information archivée et consultable à tout moment sur un support sécurisé



# DÉTERMINEZ L'ORIGINE DE VOS REVENUS FONCIERS ET REPORTEZ-VOUS AUX NOTICES ET IMPRIMÉS FISCAUX INDIQUÉS CI-DESSOUS

## LES RÉGIMES D'IMPOSITION DE VOS REVENUS

### SCPI D'ENTREPRISE ET SCPI SANS AVANTAGE FISCAL

page 7

#### SCPI D'ENTREPRISE :

Crédit Mutuel Pierre 1, Epargne Foncière, LF Europimmo, Selectinvest 1, LF Grand Paris Patrimoine, LF Opportunité Immo, LFP Renovimmo, LF Les Grands Palais, CM-CIC Pierre Investissement

BORDEREAU  
FISCAL **2023**  
Imprimé  
2044 - 2047 - 2042 - 2042C

#### SCPI NE DISPOSANT PLUS D'AVANTAGE FISCAL :

MULTIHABITATION 2, MULTIHABITATION 3, MULTIHABITATION 4, MULTIHABITATION 5, MULTIHABITATION 6, MULTIHABITATION 7, MULTIHABITATION 8, UFG PIERRE ET VACANCES

BORDEREAU  
FISCAL **2023**  
Imprimé  
2044 - 2042 - 2042C

### SCPI FISCALE / PINEL

page 11

MULTIHABITATION 9, MULTIHABITATION 10,  
LF Grand Paris Habitation

BORDEREAU  
FISCAL **2023**  
Imprimé  
2044 - 2042 - 2042 C - 2042 RIC1

### FOIRE AUX QUESTIONS

page 13

## LES RÉGIMES D'IMPOSITION APPLICABLES AUX REVENUS FONCIERS

### Le micro-foncier

L'article 32 du code général des impôts (CGI) prévoit un régime d'imposition simplifié des revenus fonciers aux contribuables qui y sont éligibles permettant l'application d'un abattement forfaitaire pour charges et d'obligations déclaratives allégées. Ce régime, dénommé en pratique "micro-foncier", est réservé aux contribuables dont le revenu brut foncier annuel n'excède pas 15 000 € et qui ne donnent pas en location des biens bénéficiant de certains régimes spéciaux et percevant par ailleurs des revenus fonciers au titre de la location d'immeubles nus (hors SCPI).

Les contribuables qui relèvent du régime micro-foncier sont tenus de porter directement le montant de leurs revenus bruts fonciers sur la déclaration d'ensemble des revenus **n° 2042 (CERFA n° 10330)**, dans ce cas, aucune déclaration 2044 n'est à déposer.

Le revenu net foncier imposable est alors calculé automatiquement par l'application d'un abattement de 30 %, représentatif des charges. Dès lors, aucune déduction supplémentaire n'est possible.

Vous pouvez toutefois décider d'opter pour le régime réel des revenus fonciers et déposer une déclaration annexe des revenus fonciers **n° 2044**. Cette option est irrévocable pendant trois (03) ans et se matérialise par les cases remplies sur la déclaration 2042, à savoir 4BA ou 4BE.

### Le régime de droit commun "du réel"

Le régime réel s'applique de plein droit pour les contribuables qui ne sont pas éligibles au régime micro-foncier. Ce régime permet la déduction réelle des charges pour la détermination du revenu net foncier imposable. L'article 31 du CGI énumère les frais et charges déductibles. Ces opérations permettent, dans le cadre du régime réel, de déterminer le bénéfice ou le déficit foncier qui caractérise chacun des biens locatifs.

Les **déficits fonciers**, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 €. Dans un tel cas, le contribuable a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global de l'associé est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable dans la limite de 10 700 €, l'excédent de déficit est alors imputable sur ses revenus globaux des six années suivantes dans les conditions de droit commun (CGI art. 156, I).

Les contribuables qui relèvent du régime réel portent le montant de leurs revenus bruts fonciers ainsi que le montant des charges sur la déclaration annexe des revenus fonciers **n° 2044 sauf cas de dispense (CERFA n° 10334)**.

## SCPI D'ENTREPRISE

# CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1, ÉPARGNE FONCIÈRE, LF AVENIR SANTE, LF EUROPIMMO, LF GRAND PARIS PATRIMOINE, LF OPPORTUNITÉ IMMO, LFP RENOVIMMO, SÉLECTINVEST 1, LF LES GRANDS PALAIS et CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT

## SCPI DONT L'AVANTAGE FISCAL EST ARRIVÉ À SON TERME

# MULTIHABITATION 2, MULTIHABITATION 3, MULTIHABITATION 4, MULTIHABITATION 5, MULTIHABITATION 6, MULTIHABITATION 7, MULTIHABITATION 8 et UFG PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE

### POINT SUR LES SCPI NE DISPOSANT PLUS D'AVANTAGE FISCAL

La déclaration de votre quote-part de revenus de SCPI ne disposant plus d'avantage fiscal est la même que celle des SCPI d'entreprises. Cependant, ces SCPI ne percevant pas de revenus de source étrangère, la déclaration 2047 n'est donc pas nécessaire.

Les dispositifs fiscaux (Scellier, Robien et Borloo, Duflot) des Multihabitation 5 à 8 ne sont plus en vigueur (l'année 2022 étant la dernière année pour MH8). Cependant, vous devez conserver vos parts de SCPI jusqu'à l'expiration du délai de conservation sans quoi l'administration fiscale pourrait remettre en cause l'intégralité de l'avantage fiscal dont vous avez bénéficié.

La période ouvrant droit à l'avantage fiscal de vos parts étant échu, vous pouvez désormais bénéficier du régime micro-foncier sous réserve de remplir les conditions mentionnées en page 6.

### DÉCLARATION DE VOS REVENUS FONCIERS DE SOURCE FRANÇAISE / IMPRIMÉ 2044 (Régime réel)

👉 Utilisez l'imprimé n° 2044.

Ligne 110 : Vous devez y renseigner le nom et l'adresse de la SCPI (cf. colonne Société(s) de l'annexe fiscale 2023), à savoir 128 boulevard Raspail 75006 PARIS.

**Vous ne devez pas cocher de dispositif spécifique pour les SCPI.**

		N'inscrivez pas les centimes							
		Immeuble 1*	Immeuble 2*	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*		
111	Revenus bruts	Colonne A	Colonne A					A	👉
112	Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	Colonne B	Colonne B					B	👉
113	Intérêts d'emprunt	👉 Voir détail ci-dessous	👉 Voir détail ci-dessous					C	👉
114	Bénéfice (+) ou déficit (-)	👉						D	👉

Ligne 113 : Vous devez indiquer la somme :

- des intérêts d'emprunt et primes d'assurance de votre SCPI (colonne C du bordereau fiscal 2023). (Ces intérêts ne doivent pas être détaillés au niveau de la ligne 410 de l'imprimé 2044).
- des intérêts d'emprunt et primes d'assurance éventuels relatifs à vos acquisitions de parts de SCPI à crédit. Ce montant vous est communiqué par votre organisme prêteur. Dans ce cas, vous devez également compléter la ligne 410 de l'imprimé n°2044, en indiquant la dénomination de la/les société(s) concernée(s) par ces emprunts, le nom et l'adresse de l'organisme prêteur, la date du prêt, ainsi que le montant communiqué par cet organisme.

**Attention :** si vous avez acquis des parts à crédit d'une SCPI concernée par des revenus des Pays-Bas et d'Irlande (LF EUROPIMMO ou EPARGNE FONCIERE), le montant des intérêts d'emprunt à reporter ligne 113 correspond à la somme :

- des intérêts des emprunts contractés par la SCPI (colonne C du bordereau fiscal 2023). (Ces intérêts ne doivent pas être détaillés au niveau de la ligne 410 de l'imprimé 2044),
- du montant des intérêts d'emprunt relatifs à vos éventuelles acquisitions à crédit à hauteur de la fraction représentative des seuls revenus imposables en France, et donc à l'exclusion de la fraction des intérêts versés afférente à des revenus de source néerlandaise et irlandaise (cf. exemple suivant).

Exemple : Vous avez acquis des parts à l'aide d'un prêt et le montant des intérêts d'emprunt communiqué par l'organisme prêteur s'élève au titre de l'exercice 2023 à 800 €. La quote-part des revenus français et allemands de votre SCPI indiquée dans la colonne "Ratio immobilier France + Etranger" du Bordereau fiscale 2023 s'élève à 95 %.

Vous devez reporter au niveau de la rubrique 113, la somme de 760 € (800 € x 95 %), augmentée du montant des intérêts d'emprunt de la colonne "Intérêts d'emprunt (contractés par la SCPI ou SCI)".

L'outil d'aide à la déclaration vous communique automatiquement les montants à reporter.

👉 Puis, utiliser l'imprimé n° 2042

Après avoir suivi les indications de l'imprimé 2044, conformément aux explications fournies ci-dessus et par la notice de l'administration fiscale, n'oubliez pas de reporter ces montants sur votre déclaration générale de revenus (imprimé 2042, selon votre situation : rubrique 4BA, 4BB et/ou 4BC).

## REVENUS FONCIERS DE SOURCE ÉTRANGÈRE / IMPRIMÉ 2047

Cette rubrique concerne uniquement les associés des SCPI LF EUROPIMMO, EPARGNE FONCIERE, CREDIT MUTUEL PIERRE 1, SELECTINVEST 1 ou LF AVENIR SANTE.

Utilisez l'imprimé n° 2047

Si vous détenez des parts de plusieurs SCPI investies dans un même pays, vous déclarez uniquement le total des montants relatifs à ce pays. Ainsi, pour un même pays, vous n'avez pas à distinguer les montants par SCPI.

### Revenus fonciers de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt – Rubriques 4, 6 et 7 de l'imprimé 2047

Rubrique 4 "Revenus fonciers imposables en France".

ADRESSE DES IMMEUBLES CONCERNÉS	PAYS D'ENCAISSEMENT	MONTANT EN €
Reportez l'adresse et le nom de la SCPI concernée	Reportez le nom du pays mentionné dans la colonne "PAYS" de l'annexe fiscale 2023	

Rubrique 6 "Revenus imposables ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français" :

INDIQUEZ LE BÉNÉFICIAIRE DES REVENUS : DÉCLARANT 1 OU DÉCLARANT 2 OU PERSONNES À CHARGE	PAYS D'ENCAISSEMENT	NATURE DU REVENU	REVENU AVANT DEDUCTION DE L'IMPÔT ÉTRANGER
	Reportez le nom du pays mentionné dans la colonne "PAYS" de l'annexe fiscale 2023	Reportez la mention "REVENUS FONCIERS"	
		TOTAL	
MONTANT À REPORTER			À REPORTER LIGNE 8TK DE LA DECLARATION 2042

### Revenus fonciers de source étrangère exonérés et pris en compte pour le calcul du taux effectif – Rubrique 8 de l'Imprimé 2047

Seuls les associés des SCPI LF Europimmo et Epargne Foncière sont concernés par la rubrique 8 "Revenus exonérés retenus pour le calcul du taux effectif" :

INDIQUEZ LE BÉNÉFICIAIRE DES REVENUS : DÉCLARANT 1 OU DÉCLARANT 2 OU PERSONNES À CHARGE	PAYS D'ENCAISSEMENT	NATURE DU REVENU	REVENU APRÈS DEDUCTION DE L'IMPÔT ÉTRANGER
	Reportez le nom du pays mentionné dans la colonne "PAYS" de l'annexe fiscale 2023	Reportez la mention "REVENUS FONCIERS"	
		TOTAL	
MONTANT À REPORTER			À REPORTER LIGNE 8TI DE LA DECLARATION 2042 C

### Détail du montant à reporter

**Si vous avez acquis vos parts au comptant**, il suffit pour chaque pays, de reporter le total du montant des "revenus fonciers nets" mentionnés dans la colonne 8TK (revenus étrangers imposables ouvrant droit à un crédit d'impôt) ou 8TI (revenus étrangers exonérés retenus pour le calcul du taux effectif).

**Si vous avez acquis vos parts à crédit**, il convient de retirer des "revenus fonciers nets" (colonne 8TK ou 8TI du bordereau fiscal 2023), la quote-part de vos intérêts d'emprunts relatifs aux revenus étrangers. Cette quote-part correspond aux intérêts d'emprunt communiqués par votre organisme prêteur, ajustée du pourcentage des revenus étrangers (cf. exemple ci-dessous).

Exemple : Le montant des "revenus fonciers nets" mentionné dans la colonne 8TK ou 8TI de l'annexe fiscale 2023 s'élève à 100 € et vous avez acquis des parts à l'aide d'un prêt dont le montant des intérêts s'élève à 800 €. La quote-part des revenus allemands, espagnols ou hollandais de votre SCPI s'élève à 5 %. La répartition des taux fait l'objet d'une annexe indépendante transmis sur demande par nos services.

Alors, le montant à reporter s'élève à 60 € et correspond au montant des revenus fonciers nets (100 €), déduction faite des intérêts déductibles des revenus étrangers, 40 € (800 € x 5 %).

**IMPORTANT :** Les prélèvements sociaux sur les revenus fonciers étrangers bénéficient d'un crédit d'impôt (origine : Allemagne). Compte tenu des erreurs possibles de l'administration fiscale en la matière, nous vous invitons à indiquer ce point à la fin de votre déclaration, dans la zone destinée aux informations à porter à la connaissance de l'administration. Si vous bénéficiez de revenus de source allemande, il vous est possible de contrôler la bonne application du dispositif par l'administration : si les prélèvements sociaux dus au titre de vos revenus fonciers correspondent à 17,2 % du montant reporté dans la case 4 BA ou 12,04 % du montant reporté dans la case 4 BE de la déclaration 2042 ou 2042 K, alors l'administration n'a pas appliqué le crédit d'impôt sur les prélèvements afférent aux revenus fonciers de source allemande. Dans ce cas, connectez-vous à votre espace extranet (cf. paragraphe ci-dessus « pour vous aider ») et téléchargez le modèle de courrier de réclamation demandant à l'administration fiscale le dégrèvement des sommes indûment versées.

## Cas particulier : s'agissant des associés de la SCPI EUROPIMMO :

La SCPI EUROPIMMO a perçu en 2023 des revenus financiers de source belge. Ces revenus doivent être déclarés en France d'après les modalités suivantes.

Il convient de remplir l'encadré page 2 de la déclaration 2047

200	<b>DIVIDENDES ET JETONS DE PRÉSENCE</b>					REPORT 2042
201	Pays d'origine ou d'encaissement					
	 Belgique					
202	<b>Revenus ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt payé à l'étranger</b>					
203	Montant net encaissé		+		+	=
204	Taux applicable	×		×		×
205	Résultat					
206	Impôt supporté à l'étranger					
207	Crédit d'impôt retenu		+		+	=
<i>Si ligne 205 &lt; ligne 206, retenir la ligne 205; si ligne 206 &lt; ligne 205, retenir la ligne 206</i>						
<i>Total à reporter ci-après page 4, cadre 7, Impôt étranger retenu</i>						
208	Revenus crédit d'impôt inclus total lignes 203 + 207					

Il convient de reporter ligne 201 le pays d'origine des revenus puis en ligne 203 le montant net des revenus, déduction faite de l'impôt étranger.

Ligne 204 il convient d'indiquer le pourcentage de crédit d'impôt applicable, ce taux est indiqué page 5 et suivantes de la notice 2047 de l'administration fiscale. S'agissant de la Belgique le taux est de 17,7 % en ce qui concerne les dividendes et les intérêts.

Ligne 206 il convient d'indiquer le montant d'impôt supporté à l'étranger.

Enfin, ligne 207 il convient d'indiquer la somme la moins élevée entre la ligne 205 et la ligne 206.

**Le montant total des dividendes imposables doit être rajouté au montant des dividendes perçus par le contribuable, ligne 223 de la déclaration 2047 puis 2TS de la déclaration 2042.**

Les revenus doivent ensuite être reportés cadre 7 de la déclaration 2047.

**7 | REVENUS IMPOSABLES OUVRANT DROIT À UN CRÉDIT D'IMPÔT ÉGAL À L'IMPÔT ÉTRANGER**

Si la convention fiscale applicable prévoit l'élimination de la double imposition de vos revenus imposables en France par un crédit d'impôt égal à l'impôt étranger, indiquez le montant des revenus (après imputation des charges sans déduire l'impôt payé à l'étranger) et le montant de l'impôt payé à l'étranger (montant déterminé page 2 lignes 207 et 237 pour les revenus de capitaux mobiliers). Reportez ensuite le total de cet impôt sur la déclaration no 2042 C, ligne 8VL (revenus de capitaux mobiliers, plus-values, gains d'actionariat salarié) ou lignes 8VM, 8WM, 8UM (autres revenus). Le crédit d'impôt sera limité au montant de l'impôt français afférent à ces revenus.

**70 PLUS-VALUES, RCM**

PAYS D'ORIGINE OU D'ENCAISSEMENT	NATURE DU REVENU	REVENU AVANT DÉDUCTION DE L'IMPÔT ÉTRANGER	IMPÔT ÉTRANGER RETENU	2042 C
 Belgique				
Montant total			=	 CASE 8VL

Ainsi, il convient de reporter ligne **8VL** de la déclaration 2042 C le montant total des crédits d'impôts représentatifs de l'impôt acquitté à l'étranger.

L'outil d'aide à la déclaration vous communique automatiquement les montants à reporter (voir page 1 encart "POUR VOUS AIDER").

## DÉCLARATION PRINCIPALE / IMPRIMÉ 2042

Il convient d'abord de remplir la case 4BA (report de la 2044) ou 4BE dans le cas du régime micro foncier.

1 - le total de la colonne "revenu avant déduction de l'impôt étranger" du cadre 6 de l'imprimé fiscal 2047 :

- dans le cadre 4 "Revenus fonciers", case 4 BL de l'imprimé 2042 ou 4 BK dans le cas du régime micro foncier

**4 | REVENUS FONCIERS** Revenus des locations non meublées

**Micro foncier:** recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 €

- dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français ..... 4BE

..... 4BK

Nom du locataire et adresse .....

**Régime réel** Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044

Revenus fonciers imposables ..... 4BA

- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français ..... 4BL 

Déficit imputable: sur les revenus fonciers ..... 4BB  sur le revenu global ..... 4BC

Déficits antérieurs non encore imputés ..... 4BD

Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2022 ..... 4BN  Vous souscrivez une déclaration n° 2044 spéciale ..... 4BZ

- dans le cadre 8 "Prélèvement à la source et divers", case 8 TK de l'imprimé 2042 (déclaration principale)

Avance de 60% sur réductions et crédits d'impôt versée en début d'année sur votre compte bancaire	8EA	<input type="text"/>
Revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	8TK	

**8 | DIVERS**- Revenus exonérés retenus pour le calcul du taux effectif *autres que les salaires et pensions* ..... 8TI **REVENUS FINANCIERS :**Dans tous les cas  Utilisez l'imprimé n° 2042.

Les données relatives à vos revenus financiers sont déjà mentionnées sur votre déclaration pré-remplie. Il vous appartient de vérifier l'exactitude de ces montants avec l'annexe fiscale et le cas échéant de les corriger.

<b>2   REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS</b> <i>Si un montant prérempli est inexact, rayez-le et indiquez le montant total exact dans la case blanche.</i>	
Produits des bons et contrats de capitalisation et d'assurance-vie de 8 ans et plus	
- produits des versements effectués avant le 27.9.2017	
• produits soumis au prélèvement libératoire .....	2DH <input type="text"/>
• autres produits .....	2CH <input type="text"/>
- produits des versements effectués à compter du 27.9.2017 : total perçu à répartir lignes 2VV et 2WW .....	2UU <input type="text"/>
• produits imposables à 7,5% produits correspondant aux primes n'excédant pas 150 000€ .....	2VV <input type="text"/>
• produits imposables à 12,8% produits correspondant aux primes excédant 150 000€ .....	2WW <input type="text"/>
Produits des bons et contrats de capitalisation et d'assurance-vie de moins de 8 ans	
- produits des versements effectués avant le 27.9.2017	
• produits soumis au prélèvement libératoire .....	2XX <input type="text"/>
• autres produits .....	2YY <input type="text"/>
- produits des versements effectués à compter du 27.9.2017 .....	2ZZ <input type="text"/>
Revenus des actions et parts <i>Abattement de 40% si option barème</i> .....	2DC <input type="text"/>
Dividendes imposables des titres non cotés détenus dans le PEA ou le PEA-PME .....	2FU <input type="text"/>
Autres revenus distribués et assimilés .....	2TS <input type="text"/>
Intérêts et autres produits de placement à revenu fixe .....	2TR 
Intérêts des prêts participatifs et des minibons .....	2TT <input type="text"/>
Intérêts imposables des obligations remboursables en actions détenues dans le PEA-PME .....	2TQ <input type="text"/>
Produits des plans d'épargne retraite - sortie en capital .....	2TZ <input type="text"/>
Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux sans CSG déductible .....	2CG 
Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible si option barème .....	2BH 
Autres revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible .....	2DF <input type="text"/>
Revenus déjà soumis au seul prélèvement de solidarité de 7,5% .....	2DG <input type="text"/>
Revenus soumis au seul prélèvement de solidarité à soumettre à la CSG et à la CRDS .....	2DI <input type="text"/>
Frais et charges <i>déductibles si option barème</i> .....	2CA <input type="text"/>
Crédits d'impôt sur valeurs étrangères .....	2AB <input type="text"/>
Prélèvement forfaitaire non libératoire déjà versé .....	2CK 
Autres revenus soumis à un prélèvement ou une retenue libératoire .....	2EE <input type="text"/>
Vous optez pour l'imposition au barème de vos revenus de capitaux mobiliers et gains de cession de valeurs mobilières ..... 2OP <input type="checkbox"/> <small>COCHEZ</small>	

Les revenus financiers sont en principe soumis de plein droit au prélèvement forfaitaire unique (PFU ou flat tax) et n'ouvrent pas droit à déduction de la CSG. Ainsi, les revenus doivent être déclarés case **2CG**.

Dans l'hypothèse où l'associé souhaite opter pour l'imposition au barème progressif, étant précisé que cette option est globale pour l'ensemble des revenus, les revenus financiers doivent être reportés en case **2BH**.

L'option pour l'imposition au barème progressif se matérialise en cochant la case **2OP** du cadre 2 de la déclaration n° 2042.

Le montant de prélèvement forfaitaire non libératoire prélevé au moment du versement des revenus financiers est à déclarer en case **2CK**.

**PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES :**

Nous vous rappelons que le paiement de l'impôt afférent aux plus-values immobilières, éventuellement constatées lors des cessions à titre onéreux d'immeubles réalisées par la SCPI au cours de l'exercice, a été effectué pour votre compte par le notaire lors de l'enregistrement de l'acte.

Toutefois, en application des dispositions fiscales actuellement en vigueur, le montant de votre quote-part de plus-values immobilières doit être pris en compte pour la détermination de votre revenu fiscal de référence. A ce titre, vous devez reporter le montant mentionné dans la rubrique 3VZ du bordereau fiscal 2023 au niveau de votre déclaration d'ensemble de revenus ; **il ne sera pas soumis à une nouvelle imposition.**

Par ailleurs, les cessions et retraits de parts de SCPI sont soumis à la taxation des plus-values immobilières. Ces opérations sont assimilées à des cessions d'immeubles. Ainsi, en cas de retrait de parts en 2023 générant une plus-value, l'associé doit déposer une déclaration 2048 M au cours du mois qui a suivi ce retrait et s'acquitter de l'impôt correspondant. Vous devez ajouter cette plus-value au montant de la rubrique spécifique 3VZ précitée et **elle ne sera pas soumise à une nouvelle imposition.** Ce montant est pris en compte pour le calcul de votre revenu fiscal de référence et peut le cas échéant, entraîner l'imposition à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Pour les parts détenues en démembrement, il appartient à l'usufruitier de se rapprocher du nu-propriétaire afin de définir, suivant la convention établie entre eux, à qui incombe cette déclaration et selon quelle répartition.

 Utilisez l'imprimé n° 2042 C.

Reportez page 3, ligne 3VZ le montant figurant case 3VZ du bordereau fiscal 2023 augmenté de l'éventuelle plus-value constatée en cas de cession de parts en 2023.

## MULTIHABITATION 9, MULTIHABITATION 10 et LF GRAND PARIS HABITATION

Cette notice est accompagnée des documents personnalisés suivants :

- Un bordereau récapitulatif de revenus ;
- Une attestation annuelle de détention de parts ;
- Une annexe ;
- Un état des réductions d'impôt pratiquées au titre de l'investissement Pinel.

Ces documents doivent être conservés et vous devez être en mesure de justifier à la demande du centre des finances publiques, les sommes portées en revenus de capitaux mobiliers.

Par ailleurs, nous vous rappelons que la détention de parts de SCPI Pinel, ne fait pas obstacle au bénéfice du régime micro-foncier (si vous louez un immeuble nu détenu en direct et sous réserve du respect des conditions de ce régime).

Pour la déclaration de vos revenus, veuillez-vous reporter à :

- DÉCLARATION DE VOS REVENUS FONCIERS DE SOURCE FRANÇAISE / **IMPRIMÉ 2044**
- DÉCLARATION PRINCIPALE / **IMPRIMÉ 2042**
- DÉCLARATION COMPLÉMENTAIRE / **IMPRIMÉ 2042 RIC1**

### RÉDUCTION FISCALE

#### MULTIHABITATION 9, MULTIHABITATION 10 ET LF GRAND PARIS HABITATION : SCPI PINEL

Votre souscription de parts ouvre droit, en application des textes en vigueur, à une réduction d'impôt calculée sur 100 % (95 % pour les souscriptions dont la date de clôture est intervenue avant le 1er septembre 2014) du montant des versements retenu dans la limite de 300 000 euros par contribuable et année d'imposition, étalée à parts égales sur 9 ans, selon les modalités suivantes.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18 % pour un engagement de 9 ans.

Année de souscription	Taux de la réduction d'impôt Multihabitation 9 et 10	Taux de la réduction d'impôt LF Grand Paris Habitation
2015 à 2018	Réduction de 18 % sur la base de 100 % du montant des souscriptions.	-
2019 à 2022	-	Réduction de 18 % sur la base de 100 % du montant des souscriptions.

NB : Votre avantage fiscal est inclus dans le plafonnement des niches fiscales qui pour les revenus 2023 est plafonné à 10 000 € à raison des investissements 2023 majorés de 8 000 € pour les réductions d'impôt liées aux investissements OUTRE MER et aux souscriptions au capital de SOFICA.

Lorsque l'une ou l'autre des conditions d'application du dispositif n'est pas remplie, l'avantage fiscal est remis en cause.

 **Vous devez vous munir de l'imprimé n° 2042 RIC1, de l'imprimé n° 2042 et éventuellement de l'imprimé n° 2044 en fonction du régime fiscal qui vous est applicable**

Ces documents sont disponibles auprès du centre des impôts ou téléchargeables sur le site internet : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

 **Utilisez l'imprimé n°2042 RIC1 comme ci-dessous**

**Après la première année de déclaration, le montant déductible au titre des années suivantes est, en principe, porté sur votre avis d'imposition, mais nous vous invitons à le vérifier.**

**L'intitulé des rubriques et des cases vous est communiqué sous réserves d'éventuelles mises à jour des autorités fiscales non publiées à ce jour.**

- Vous avez souscrit en **2020** des parts de la **SCPI LF GRAND PARIS HABITATION** (Régime PINEL) : inscrivez à la ligne 7JO 1/9e de la réduction d'impôt 2020.

#### Investissements réalisés et achevés en 2020 ou réalisés antérieurement si achevés en 2020

- en métropole :

- avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt ..... 7JN
- avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt ..... 7JO

- Vous avez souscrit en **2019** des parts de la **SCPI LF GRAND PARIS HABITATION** (Régime PINEL) : inscrivez à la ligne 7KM 1/9e de la réduction d'impôt 2019.

**Investissements réalisés et achevés en 2019 ou réalisés antérieurement si achevés en 2019**

- en métropole :

- avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt ..... 7JM
- avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt ..... 7KM 

- Vous avez souscrit en **2018** des parts de la **SCPI MULTIHABITATION 10** (Régime PINEL) : inscrivez à la ligne 7RF 1/9e de la réduction d'impôt 2018.

**Investissements réalisés et achevés en 2018 ou réalisés antérieurement si achevés en 2018**

- en métropole :

- avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt ..... 7RE
- avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt ..... 7RF 

- Vous avez souscrit en **2017** des parts de la **SCPI MULTIHABITATION 10** (Régime PINEL) : inscrivez à la ligne 7RB 1/9e de la réduction d'impôt 2017.

**Investissements réalisés et achevés en 2017 ou réalisés antérieurement si achevés en 2017**

- en métropole :

- avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt ..... 7RA
- avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt ..... 7RB 

- Vous avez souscrit en **2016** des parts de la **SCPI MULTIHABITATION 9 ou 10** (Régime PINEL) : inscrivez à la ligne 7RZ, 1/9e de la réduction d'impôt 2016.

**Investissements réalisés et achevés en 2016 ou réalisés antérieurement si achevés en 2016**

- en métropole avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt ..... 7RZ 

- Vous avez souscrit en **2015** des parts de la **SCPI MULTIHABITATION 9** (Régime PINEL) : inscrivez à la ligne 7CZ, 1/9e de la réduction d'impôt 2015.

**Investissements réalisés et achevés en 2015 ou réalisés antérieurement si achevés en 2015**

- en métropole avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt ..... 7CZ 

## Quelle est la différence entre les revenus fonciers et les revenus financiers ?

Les **revenus fonciers** proviennent des loyers perçus dans le cadre de la location des immeubles de votre SCPI.

Les **revenus financiers** sont générés par le placement de capitaux à court terme en attente d'investissement, des dividendes versés par les OPC I ou placements de trésorerie dans lesquels ils sont investis.

## A quoi correspond le montant des revenus fonciers à déclarer ? Comment sont-ils imposés ?

Les **revenus fonciers à déclarer** correspondent :

- A la somme des loyers perçus au titre de l'année par votre SCPI (tous locataires confondus, tous immeubles). Leurs montants sont précisés dans les documents fiscaux joints.
- Déduction faite :
  - Des frais et charges déductibles. Leurs montants sont précisés dans les documents fiscaux joints,
  - Des intérêts d'emprunt liés à l'acquisition des immeubles détenus par votre SCPI. Leurs montants sont précisés dans les documents fiscaux joints.

Ces **revenus fonciers** :

- doivent être déclarés avec l'ensemble de vos autres revenus. Dès lors, ils seront soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu,
- sont soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Le **montant de ces prélèvements** figurera sur votre prochain avis d'imposition.

## Mes revenus sont-ils assujettis aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS...) ?

L'intégralité des revenus versés aux personnes physiques est en principe assujettie aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Les modalités de paiement dépendent de la nature de ces revenus :

- revenus fonciers,
- ou, revenus financiers.

Les **revenus fonciers** :

La perception de revenus fonciers donne en principe lieu au versement d'un acompte de prélèvement à la source, que ces revenus proviennent d'immeubles détenus directement par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés et fiscalement domiciliée en France (SCI, SCPI, etc.). Cet acompte est modulable via votre espace Impots.gouv.

Ces acomptes sont automatiquement recalculés lors de chaque déclaration de revenus que vous effectuerez, lorsque vous

modulez votre taux de prélèvement à la source ou que vous signalez un changement de situation de famille (mariage, PACS, naissance...) dans le service "Gérer mon prélèvement à la source".

Si vos revenus fonciers n'ont pas fait l'objet d'un acompte (par exemple lors de la première année de perception des revenus fonciers), l'administration fiscale appliquera le taux de 17,2 % sur le montant du revenu foncier net que vous indiquez dans votre déclaration. Puis entre août et décembre, l'administration fiscale vous transmettra un avis d'imposition commun pour vos prélèvements sociaux et votre impôt sur les revenus. Cet avis unique présente le détail et le calcul de ces deux impositions, les moyens de paiement que vous pouvez utiliser et une date limite de paiement ou un échéancier de prélèvements selon votre cas. En principe, à la suite de la réception de votre avis d'imposition, les acomptes devraient être prélevés automatiquement sur le compte bancaire communiqué à l'administration fiscale le 15 de chaque mois (il est néanmoins possible d'opter pour un prélèvement trimestriel).

Les **revenus financiers** :

Vous n'avez aucune démarche à effectuer pour payer les contributions sociales sur ces revenus. Elles sont prélevées à la source par nos soins et directement transmises à l'administration fiscale.

## Les revenus financiers ont fait l'objet de prélèvements fiscaux et sociaux, pourquoi dois-je les déclarer ?

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 ces revenus financiers sont en principe soumis de plein droit au prélèvement forfaitaire unique (PFU ou flat tax) à hauteur de 12,8% en sus des prélèvements sociaux au taux de 17,2 % et n'ouvrent pas droit à déduction de la CSG. Ainsi, les revenus doivent être déclarés case 2CG (et non 2BH).

Dans l'hypothèse où l'associé souhaite opter pour l'imposition au barème progressif, étant précisé que cette option est globale pour l'ensemble des revenus, les revenus financiers normalement soumis à la flat tax doivent être reportés en case 2BH.

Le montant du prélèvement obligatoire effectué et faisant office d'acompte d'impôt sur ces revenus financiers figure dans la case 2CK.

Ce prélèvement à la source de 12,8 % constitue un acompte imputable sur l'impôt dû.

Lorsque cet acompte excède le montant de l'impôt, l'administration fiscale restitue l'excédent.

## Qu'est-ce que la dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire ?

Les associés peuvent être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% acquitté au titre de l'Impôt sur le Revenu sous certaines conditions de revenu :

- Pour les d'intérêts de placement, si le revenu du foyer fiscal 2022 de référence était inférieur à 25 000€ pour une personne seule ou 50 000€ pour un couple (mariage ou PACS).
- Pour les dividendes (revenus distribués par le OPC dans lesquels la SCPI a pu investir), si le revenu du foyer fiscal 2022

de référence était inférieur à 50 000€ pour une personne seule ou 75 000€ pour un couple (mariage ou PACS).

Il convient de préciser que la dispense ne donne pas droit à une exonération de l'impôt, mais plutôt un paiement différé.

Quelle que soit l'option retenue, vos revenus financiers seront soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 % retenus à la source.

## Pourquoi dois-je déclarer un montant différent des sommes perçues ?

Les SCPI sont des sociétés fiscalement translucides.

**Principe de la transparence fiscale : les SCPI ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés. Les détenteurs de parts sont soumis à la même fiscalité que s'ils étaient directement propriétaires des biens détenus par la SCPI à hauteur de leur quote-part de détention dans la SCPI.**

Chaque associé doit déclarer les recettes foncières perçues par la SCPI corrigées de certaines charges déductibles et acquitter l'impôt afférent. Les recettes prises en compte correspondent aux loyers effectivement encaissés par la SCPI au cours de l'exercice 2023. Ainsi, vous êtes fiscalisé sur le montant des loyers ainsi que les revenus financiers encaissés par votre SCPI et non sur le montant des revenus qui vous sont distribués. En effet, la gestion de la SCPI conduit à la réalisation de travaux sur le patrimoine, constitution ou distribution de réserves, constitution de provisions... qui impactent le montant distribué.

Les revenus distribués sous forme d'acomptes en avril, juillet, octobre 2023 et janvier 2024 sont déterminés selon des règles comptables différentes des règles fiscales. **Il en résulte que le montant qui vous est versé est généralement différent du montant que vous devez déclarer (cf. exemple ci-après).**

**Exemple :** Afin de bénéficier des nombreux avantages proposés par les SCPI gérées par La Française Real Estate Managers, vous avez souscrit des parts de SCPI.

**Le cumul des distributions versées sur votre compte s'élève à 1 000 €** est réparti comme suit :

- ▲ 250 € au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, versés le 30 avril 2023
- ▲ 250 € au titre du 2<sup>e</sup> trimestre 2022, versés le 29 juillet 2023
- ▲ 250 € au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2022, versés le 28 octobre 2023
- ▲ 250 € au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2022, versés le 28 janvier 2024

**Néanmoins, le montant des revenus fonciers nets à déclarer s'élève à 900 €.** Il correspond à votre quote-part de résultat, soit :

- 1 300 € de loyers encaissés par la SCPI entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2022

Déduction faite de :

- 390 € correspondant au montant des charges déductibles décaissées par la SCPI entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2022
- 10 € d'intérêts d'emprunt acquittés par votre SCPI entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2022

## Je déclare plus que je n'ai perçu, pourquoi ?

Un montant à déclarer supérieur au montant distribué s'explique généralement par les charges non déductibles et la dotation de report à nouveau.

La dotation de report à nouveau permet de constituer des réserves. Prélèvés sur les loyers perçus par votre SCPI en 2023, ils ne sont pas distribués et seront utilisés pour compenser un fléchissement

temporaire du montant des loyers encaissés par votre SCPI. Ces sommes demeurent imposables au titre de l'exercice et ne seront pas fiscalisées lorsqu'elles vous seront restituées.

Les charges non déductibles et la dotation du report à nouveau diminuent le montant de vos distributions mais ils n'affectent pas les revenus à déclarer. Cela explique les écarts constatés.

## Que se passe-t-il en cas d'assujettissement à l'IFI ?

L'IFI est dû par toute personne dont le patrimoine immobilier a une valeur nette taxable supérieure à 1 300 000 €.

En cas d'assujettissement à l'IFI, vous trouverez dans votre bordereau la valeur à déclarer (à la ligne 9CA de l'imprimé 2042 IFI) en fonction de la SCPI que vous détenez.

Les personnes physiques résidentes de France sont imposables à raison des biens situés en France et hors de France (à l'exception des "nouveaux résidents" qui ne sont imposables, que temporairement, à raison de leurs seuls actifs français).

## A quoi correspondent les plus-values immobilières ?

Lorsque votre SCPI vend un immeuble, le notaire chargé de la vente déclare l'éventuelle plus-value et acquitte le montant de l'impôt correspondant pour l'ensemble des associés non soumis à l'impôt sur les sociétés.

Il vous appartient de déclarer le montant mentionné sur votre bordereau fiscal. **L'impôt relatif à cette plus-value ayant déjà été réglé, elle ne sera pas à nouveau fiscalisée.** En revanche, son montant sera pris en compte dans le calcul du revenu fiscal de référence déterminé par l'administration.

## A quoi correspondent les revenus de sources étrangères ? Quel est l'impact fiscal ?

Depuis 2014, la Société de Gestion a élargi ses cibles d'investissement aux marchés immobiliers des Etats de l'Union Européenne et du Royaume-Uni pour vos SCPI. Cette stratégie permet de diversifier avec pertinence leur patrimoine. Les investissements sont réalisés sur des marchés profonds et liquides traditionnellement recherchés par vos SCPI.

Conformément aux conventions fiscales établies entre la France et ces pays de l'Union Européenne et du Royaume-Uni, les revenus fonciers étrangers donnent lieu à un impôt prélevé à la source par l'administration fiscale du pays concerné. Vous n'avez aucune action à mener vis-à-vis des administrations fiscales étrangères.

Cependant, lors de la déclaration de revenus, vous devez déclarer ces revenus de sources étrangères et selon les pays, deux mécanismes permettent d'éviter la double imposition dans lesdits pays :

- ▲ le "crédit d'impôt", applicable aux revenus fonciers allemands anglais et espagnols (seule la SCPI CREDIT MUTUEL PIERRE 1 est concernée par les revenus fonciers espagnols pour des montants généralement très faibles),

Et

■ le "taux effectif" applicable aux revenus fonciers des Pays Bas et de l'Irlande.

Ainsi, quel que soit la méthode utilisée (crédit d'impôt ou taux effectif), les revenus fonciers de sources étrangères sont fiscalisés à la source dans le pays de localisation des immeubles. L'impact se situe sur le montant de votre impôt payé en France du fait de l'augmentation de votre taux moyen d'imposition induit.

#### La méthode du crédit d'impôt :

Sont concernées, les SCPI EPARGNE FONCIERE, LF EUROPIMMO, CREDIT MUTUEL PIERRE 1 et SELECTINVEST 1.

Les revenus fonciers allemands, anglais et espagnols sont ajoutés aux revenus fonciers français que vous déclarez à l'administration fiscale en France.

La part d'impôt français liée aux revenus fonciers de source étrangère donne lieu à un crédit d'impôt calculé et déduit par l'administration fiscale sur la base des informations reportées sur votre déclaration.

Les prélèvements sociaux appliqués à ces revenus étant considérés comme un impôt, un crédit d'impôt s'applique et annule totalement le montant de ces prélèvements.

#### La méthode du taux effectif :

Sont concernées les SCPI LF EUROPIMMO et EPARGNE FONCIERE.

Les revenus fonciers irlandais et néerlandais ne doivent pas être ajoutés aux revenus français. Leur montant est néanmoins pris en compte pour déterminer le taux moyen d'imposition applicable aux revenus français. Par ailleurs, les prélèvements sociaux ne s'appliquent pas à ces revenus.

## Dois-je remplir la déclaration du formulaire 2044 spécial ou 2044 ?

---

Les formulaires 2044 et 2044 spécial permettent tous deux de déclarer vos revenus fonciers, d'imputer les charges déductibles selon leur montant réel et répondent dans les grandes lignes aux mêmes objectifs, quelques différences notables sont malgré tout à soulever :

L'imprimé 2044 spécial reprend peu ou prou la nomenclature du 2044. Le formulaire 2044 spécial ne sert donc qu'à ajouter certains feuillets particuliers, originellement absents du formulaire 2044 pour répondre aux dispositions particulières de certains dispositifs de défiscalisation. On peut toutefois noter que la déclaration 2044 spéciale concerne notamment certains dispositifs de défiscalisation dans le neuf (même si tous ne sont pas concernés) là où la plupart des dispositifs relatifs à l'ancien sont à déclarer sur le formulaire 2044 classique et ce, malgré des mécanismes de défiscalisation particuliers. Il concerne notamment les dispositifs Robien, Borloo, Périssol, Cosse ou Scellier.

## Comment déclarer les revenus perçus à travers un compte associé en indivision ?

---

Dans une situation d'indivision, la répartition des revenus à déclarer par indivisaire se calcule selon le pourcentage et/ou la quote-part détenue par chacun des co-indivisaires.



Pour toutes vos interrogations, les équipes de notre service client sont également à votre disposition :

Par téléphone : **01 73 00 75 55** de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00

Par courrier électronique : [fiscalite@la-francaise.com](mailto:fiscalite@la-francaise.com)

Par courrier : **LA FRANÇAISE - Direction de la Clientèle**  
**128, boulevard Raspail - 75006 PARIS**

Vous avez également la possibilité d'accéder à votre espace dédié extranet LA FRANÇAISE, disponible à l'adresse suivante :

<https://client.la-francaise.com>

vous permettant d'accéder à un outil d'aide à la déclaration fiscale qui vous guidera dans votre déclaration dès l'ouverture du site des impôts.



**LA FRANÇAISE**

INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS Paris

128, boulevard Raspail 75006 Paris

Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - [serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@la-francaise.com)

Une société du Groupe La Française - [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)