santé pierval

SCPI
PIERVAL SANTÉ

La Notice explicative 2022 est en cours d'élaboration et devrait arriver très bientôt.

NOTICE EXPLICATIVE
pour remplir votre
déclaration de revenus 2021

le profit seul n'est rien
euryale

NOTICE EXPLICATIVE SCPI PIERVAL SANTÉ

POUR VOUS AIDER : nous avons développé un outil d'aide à la déclaration. Accessible depuis votre espace extranet dédié, rubrique "Aide à la déclaration", il s'adapte à votre configuration (intérêts d'emprunt, micro-foncier...). Cet assistant reprend l'intégralité des données fiscales de vos parts de SCPI et restitue les informations à compléter dans les rubriques de votre déclaration. Si vous avez déjà activé votre espace dédié, il suffit de vous connecter à l'adresse suivante : https://client.la-francaise.com

Si vous n'avez pas encore activé votre espace dédié, connectez-vous directement en saisissant l'URL suivante dans la barre de navigation de votre explorateur : https://www.lfgrou.pe/piervalsante/digital et laissez-vous guider.

IMPORTANT : A l'instar de l'impôt sur le revenu, **les prélèvements sociaux applicables en France sur les revenus fonciers étrangers bénéficient d'un crédit d'impôt** (notamment les revenus de source allemande, britannique et espagnole). Compte tenu des erreurs fréquentes de l'administration fiscale en la matière, (calcul du crédit d'impôt pour l'impôt sur le revenu uniquement), 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 en plus du report de la case 8TK.

Si vous bénéficiez, par exemple, de revenus en provenance d'Allemagne, d'Espagne et du Royaume-Uni, 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 rubrique 4 BA de la déclaration 2042 ou 2042 K, alors l'administration n'a pas appliqué le crédit d'impôt sur les prélèvements sociaux.** 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 indument versées.

Ces commentaires sont également valables pour la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus si vous y êtes soumis.

RAPPEL : La déclaration en ligne des revenus est désormais obligatoire pour toutes les personnes ayant un accès internet dans leur résidence principale. Tous les contribuables doivent désormais télé-déclarer leurs revenus en ligne sans plafond de revenus (avec un risque d'amende en cas de non-respect de cette obligation).

N.B : *Cette notice a été établie pour faciliter l'établissement de vos déclarations fiscales. Elle s'adresse à l'ensemble des détenteurs de parts de la SCPI PIERVAL SANTÉ. Cette notice n'a pas pour objet de se substituer à la* ***documentation administrative officielle****. Nous vous invitons, pour des explications complémentaires, à consulter les données de l'administration fiscale, particulièrement, si vous êtes non-résidents.*

Le tableau ci-dessous vous indique les documents à utiliser pour effectuer votre déclaration :

Détermination de votre mode de déclaration	Vous devez vous reporter aux documents suivants	Vous devez conserver ou joindre une copie de votre annexe lors de votre déclaration *(sur demande de l'administration fiscale)*
Cas 1 : Application du régime du micro-foncier : Ce régime est applicable de plein droit si vous remplissez les 3 critères cumulatifs suivants : - 1 : Vous disposez de revenus bruts inférieurs ou égaux à 15 000 € ; et - 2 : Vous percevez également des revenus fonciers d'immeubles détenus en direct et de la location de propriétés non meublées ; et - 3 : Vos revenus fonciers (perçus via votre investissement PIERVAL SANTE et vos autres investissements le cas échéant) proviennent de parts de SCPI, non soumises à un régime particulier (type Duflot-Pinel, Scellier Classique, Malraux...). 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 ans. (Imprimé à utiliser n° 2042 ou n° 2042 K pré-rempli).	BORDEREAU FISCAL 2021	ANNEXE FISCALE 2021
Cas 2 : Application du régime de droit commun "du réel" Ce régime est applicable lorsque vous ne remplissez pas un des critères du régime du micro-foncier exposés au cas n°1 ou si vous avez opté pour l'imposition au régime réel d'imposition.	BORDEREAU FISCAL 2021 + ANNEXE FISCALE 2021 + NOTE EXPLICATIVE	

La Notice explicative 2022 est en cours d'élaboration et devrait arriver très bientôt.

A – DÉCLARATION DE VOS REVENUS FONCIERS DE SOURCE FRANÇAISE

☛ 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 2021), à savoir PIERVAL SANTÉ – 14, rue La Fayette 75009 Paris.

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

L'immeuble 1 correspond aux indications à apporter au titre des revenus de votre SCPI PIERVAL SANTÉ.

N'inscrivez pas les centimes

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

Ligne 113 : Vous devez indiquer les intérêts d'emprunt et primes d'assurance y afférentes relatifs à vos éventuelles acquisitions de parts de SCPI à crédit. Ce montant vous est communiqué par l'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 de l'emprunt ainsi que le montant des intérêts versés.

L'application d'assistance à la déclaration vous communique automatiquement les montants à reporter.

Vous devrez également reporter sur cette déclaration vos éventuels autres revenus fonciers, en fonction de leur nature.

☛ Puis, utiliser l'imprimé n° 2042 ou n° 2042 K pré-rempli

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).

B – REVENUS FONCIERS DE SOURCE ÉTRANGÈRE : (utilisez les imprimés n° 2047, n° 2044 et n° 2042 ou n°2042 K)

Conformément à la règle d'arrondi de l'administration fiscale, seuls les montants supérieurs à 0,50 € sont indiqués au niveau de votre annexe fiscale.

☛ Utilisez l'imprimé n° 2044. (Téléchargeable depuis le site "impots.gouv.fr" dans le cas d'une déclaration en version papier)

Dans l'hypothèse où vous seriez tenu de déposer une déclaration n°2044, vous devrez déclarer sur celle-ci, outre les revenus fonciers de source française, les revenus fonciers de source étrangère imposables en France mais ouvrant droit à un crédit d'impôt.

Vous devrez déclarer ces revenus dans les mêmes conditions que les revenus de source française (lignes 111 à 114).

Remarque : en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, seule la quote-part des intérêts d'emprunt au prorata des revenus de source française devra être déclarée en ligne 113.

L'application d'assistance à la déclaration vous communique automatiquement les montants à reporter.

☛ Utilisez l'imprimé n° 2047. (Téléchargeable depuis le site "impots.gouv.fr" dans le cas d'une déclaration en version papier)

B.1 – Revenus fonciers de sources étrangères ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français (Allemagne, Royaume-Uni et Espagne)

Page 3 de l'imprimé 2047, **cadre 4** "Revenus fonciers imposables en France".

ADRESSE DES IMMEUBLES CONCERNÉS	PAYS D'ENCAISSEMENT	MONTANT EN €
ALLEMAGNE	ALLEMAGNE	Voir ci-dessous le détail
ESPAGNE	ESPAGNE	
ROYAUME-UNI	ROYAUME-UNI	

La notice explicative 2022 est en cours d'élaboration et devrait arriver très bientôt.

Page 4 de l'imprimé 2047, **cadre 6** "Revenus imposables ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de 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 DÉDUCTION DE L'IMPÔT ÉTRANGER
	ALLEMAGNE	Reportez la mention "REVENUS FONCIERS"	Voir ci-dessous le détail
	ESPAGNE		
	ROYAUME-UNI		
			Total de la colonne ci-dessus
TOTAL			À REPORTER LIGNE 8TK DE LA DÉCLARATION 2042

B.2 – Revenus fonciers de source étrangère exonérés et pris en compte pour le calcul du taux effectif (Irlande, Portugal et Pays-Bas)

Page 4 de l'imprimé 2047, **cadre 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 DÉDUCTION DE L'IMPÔT ÉTRANGER
	IRLANDE	Reportez la mention "REVENUS FONCIERS"	Voir ci-dessous le détail
	PORTUGAL		
	PAYS-BAS		
			Total de la colonne ci-dessus
MONTANT À REPORTER			À REPORTER LIGNE 8TI DE LA DÉCLARATION 2042 C

La Notice explicative 2022 est en cours d'élaboration et devrait arriver très bientôt

B.3 - Précisions sur le 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 l'annexe fiscale 2021, dans la colonne 8TK ou 8TI du formulaire 2042-C.

Si vous avez acquis vos parts à crédit, il convient de retirer des "revenus fonciers nets" (colonne 8TK de l'annexe fiscale 2021), 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 de la colonne Q de l'annexe fiscale. (Cf. exemple ci-dessous).

Exemple : Le montant des "Revenus avant déduction de l'impôt étranger" mentionné sur l'annexe fiscale s'élève à 1 000 € et vous avez acquis des parts à l'aide d'un prêt dont le montant des intérêts s'élève à 1 000 €.
Alors, le montant à reporter s'élève à 348 €. Il correspond au montant des revenus fonciers nets (1 000 €), déduction faite des intérêts déductibles des revenus étrangers, 653 € (1000 € x 65,25 %).

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

☛ Puis, utilisez l'imprimé n° 2042, 2042 C ou n° 2042 K prérempli.

Reportez : - le total de la colonne "REVENU **AVANT** DÉDUCTION DE L'IMPÔT ÉTRANGER" (§B/1 du bordereau fiscal - pour les revenus de l'Allemagne, du Royaume-Uni et d'Espagne) du **cadre 6** de l'imprimé fiscal 2047, dans le cadre 6, page 4 "Divers", case 8 TK de l'imprimé 2042 C.

8 I DIVERS

Revenus exonérés retenus pour le calcul du taux effectif *autres que les salaires et pensions* 8TI
Revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français .....8TK ☛

Et

- le total de la colonne "REVENU **APRÈS** DÉDUCTION DE L'IMPÔT ÉTRANGER" (§B/2 du bordereau fiscal pour les revenus d'Irlande, du Portugal et des Pays-Bas) du **cadre 8** de l'imprimé fiscal 2047, dans le cadre 8, page 4 "Divers", case 8 TI de l'imprimé 2042 C.

8 I DIVERS

Revenus exonérés retenus pour le calcul du taux effectif *autres que les salaires et pensions* ..... 8TI ☛
Revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français 8TK

Service Fiscalité
Tél. : 01 40 22 60 60
fiscalite@euryale-am.fr

COMPRENDRE L'IMPACT DE LA FISCALITÉ SUR LES REVENUS ISSUS DE VOTRE PLACEMENT EN PARTS DE LA SCPI PIERVAL SANTÉ

Pierval Santé est une SCPI spécialisée sur le secteur de la santé mais également par sa stratégie d'acquisition européenne (Allemagne, Irlande, Pays-Bas, Royaume-Uni, Portugal et Espagne) est une SCPI également à vocation internationale.

Ainsi, pour toutes acquisitions réalisées en Europe, votre SCPI s'acquitte d'un impôt dans chacun des pays, calculé sur les loyers étrangers. Cette fiscalité que Pierval Santé acquitte pour votre compte est très souvent bien plus favorable qu'en France.

Sur les 3 dernières années, les loyers de sources étrangères ont fortement progressé et sont passés respectivement de 51,74 % en 2019, à 62,12 % en 2020, puis à 70,30 % en 2021.

De ce fait, les revenus qui vous sont distribués trimestriellement et qui proviennent de loyers pour lesquels votre SCPI a déjà acquitté un impôt pour votre compte sont déjà amputés de cette imposition. La progression des revenus de source étrangère et donc de la fiscalité acquittée par la SCPI pour votre compte a en conséquence un impact sur le dividende qui vous est versé qui est passé de 4,95 % en 2020 à 4,80 % en 2021.

En conséquence, même si le dividende versé diminue facialement, votre dividende net de votre fiscalité personnelle reste assez stable.

La Notice explicative 2022 est en cours d'élaboration et devrait arriver très bientôt.

Évolution de la rentabilité, après fiscalité étrangère payée directement par la SCPI, mais avant votre impôt personnel

	2019	2020	2021
Loyers "France" / Loyers totaux	48,26 %	37,88 %	29,70 %
Loyers "Etranger" / Loyers totaux	51,74 %	62,12 %	70,30 %
TDVM normatif *	5,05 %	4,95 %	4,80 %
Taux de distribution **	5,34 %	5,38 %	5,33 %

(*) TDVM : Dividende net de la fiscalité acquittée par la SCPI pour votre compte mais avant votre propre imposition

(**) Dividende brut de toute fiscalité (y compris celle acquittée par la SCPI pour votre compte)

Évolution de la rentabilité nette après toute fiscalité (y compris après paiement de votre impôt personnel)

	2019	2020	2021
TMI (*) 41%	3,16 %	3,30 %	3,36 %
TMI (*) 30%	3,49 %	3,58 %	3,60 %
TMI (*) 14%	4,16 %	4,21 %	4,19 %
Impôt société (**)	4,37 %	4,42 %	4,40 %

(*) TMI : taux marginal d'imposition pour les personnes physiques assujetties à l'impôt sur le revenu

(**) Impôt société pour les sociétés soumises à l'IS (sociétés commerciales et SCI ayant opté à l'IS)

Le calcul prend en compte le paiement de la CSG (17,2%) sur les revenus de source française.

Exemple de lecture du tableau :

- Si votre taux marginal d'imposition (TMI) est de 30 % en 2020 vous avez perçu un dividende de 4,95 % qui équivaut à un taux de rentabilité après votre fiscalité personnelle de 3,58 %. En 2021 avec un dividende de 4,80 % votre rentabilité après fiscalité personnelle a progressé à 3,60 %.
- Si vous êtes soumis à l'impôt sur les sociétés en 2020 vous avez perçu un dividende de 4.95 % qui équivaut à un taux de rentabilité après IS de 4,42 %. En 2021 avec un dividende de 4,80 % votre rentabilité après fiscalité est de 4,40 %.

Vos questions, nos réponses

A - Des questions de lexique

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

Les revenus fonciers proviennent des loyers encaissés dans le cadre de la location des immeubles de votre SCPI Pierval Santé.

Les produits financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible de votre SCPI. Ils représentent une très faible quote-part des revenus qui vous sont distribués. Aucun revenu financier n'a été distribué en 2021.

Quelles sont les charges déductibles et les charges non déductibles ?

Les charges déductibles des revenus fonciers se composent des frais de gérance, d'entretien, de réparation, d'assurance et de contentieux ainsi que des taxes foncières et annexes.

Les honoraires qui ne sont pas afférents à la gestion des immeubles, certains frais d'expertise, les provisions pour grosses réparations et les frais de dépositaire constituent les principaux postes des charges non déductibles.

B - Des questions fiscales et administratives

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

Les revenus fonciers à déclarer correspondent :

- A la somme des loyers encaissés 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 immobilières déductibles (voir point A – quelles sont les charges déductibles et les charges non déductibles). Leurs montants sont précisés dans les documents fiscaux joints.
  - Des éventuels intérêts d'emprunt liés à l'acquisition des immeubles détenus par votre SCPI. Le cas échéant, leurs montants sont précisés dans les documents fiscaux joints.

Ces revenus :

- 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 (Cf. mes revenus sont-ils assujettis aux prélèvements sociaux ?)

Qu'est-ce que le régime du micro-foncier ?

Le régime du micro-foncier est applicable de plein droit aux contribuables qui respectent ces 3 conditions cumulatives :

- Vous percevez des revenus fonciers de parts de SCPI non soumises à un régime particulier.
- Vous percevez des revenus fonciers de la location d'immeubles non meublés et ne bénéficiant pas d'un régime spécifique.
- Le cumul de ces revenus fonciers bruts n'excède pas 15 000 €.

Une déduction forfaitaire de 30 % sera ensuite automatiquement appliquée par l'administration pour déterminer votre revenu imposable dans la catégorie des revenus fonciers.

Attention, le régime du micro-foncier n'est pas applicable aux cas suivants :

- Vos revenus fonciers proviennent exclusivement de parts de SCPI.
- Vous êtes propriétaire(s) de biens immobiliers ou de parts de SCPI soumis à un régime particulier.

Vous pouvez renoncer au régime micro-foncier et opter pour le régime réel de détermination de vos revenus fonciers.

La Notice explicative 2022 est en cours d'élaboration et devrait arriver très bientôt.

Cette option est irrévocable pendant 3 ans. Si vous optez en 2022, au titre de vos revenus de 2021, vous serez soumis à ce régime pendant trois ans, soit jusqu'à l'imposition des revenus 2023 déclarés en 2024.

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

La stratégie d'investissement de la Société de Gestion repose sur la diversification du patrimoine de votre SCPI par nature d'actifs (clinique, Ehpad, centre de dialyse, établissements spécialisés sur l'hébergement des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, cabinets médicaux...) mais également par zone géographique. A ce titre, depuis fin 2015, Euryale réalise des acquisitions en Allemagne, depuis 2018 et 2019, en Irlande et au Portugal, en 2020, aux Pays-Bas et Royaume-Uni et en 2021 en Espagne.

Conformément aux conventions fiscales établies entre la France et ces pays de l'Union Européenne, 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, selon deux mécanismes différents qui permettent d'éviter la double imposition dans lesdits pays :

- Le "crédit d'impôt", applicable aux revenus fonciers allemands, anglais et espagnols.

Et

- Le "taux effectif" applicable aux revenus fonciers irlandais, portugais et néerlandais.

Ainsi, quelle 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. En France, ces revenus n'ont un impact fiscal que du fait de l'augmentation de votre taux moyen d'imposition induit.

La méthode du taux effectif :
Les revenus fonciers nets irlandais, néerlandais et portugais 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.

La méthode du crédit d'impôt :
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.

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

En principe, l'intégralité des revenus fonciers et financiers versés aux personnes physiques est assujettie aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

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

Les revenus fonciers :

La perception de revenus fonciers nets 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 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 (France + Allemagne et Royaume Uni) que vous indiquez dans votre déclaration. Cependant, les prélèvements sociaux appliqués aux revenus allemands et anglais sont considérés comme un impôt et par conséquent, un crédit d'impôt s'applique et annule totalement le montant des prélèvements effectués sur ces revenus de source étrangère.L'administration fiscale vous transmettra entre août et décembre, 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).

La Notice explicative 2022 est en cours d'élaboration et devrait arriver très bientôt.

C - Des questions liées au fonctionnement des SCPI

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

Les SCPI sont des sociétés fiscalement translucides.

Principe de la translucidité : 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.

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 2021. Ainsi, vous êtes fiscalisé sur le montant des loyers 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 2021 et janvier 2022 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.**

D - Encore des questions...

L'outil d'aide évoqué en introduction vous accompagnera dans la déclaration ou télé-déclaration de vos revenus.

Vous pouvez également contacter les conseillers de la Direction Clientèle :

- par mail : fiscalite@euryale-am.fr
- ou par téléphone au 01 40 22 60 60.

La Notice explicative 2022 est en cours d'élaboration et devrait arriver très bientôt.