



LA FRANÇAISE

INVESTING TOGETHER

KIT
FISCAL
2020





FISCALITÉ 2021, CE QUE VOUS DEVEZ RETENIR

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).

ACTUALITÉ

Une nouvelle mesure prise en vertu de l'article 20 de la loi de finances pour 2021, instaure un crédit d'impôt destiné aux bailleurs qui consentent à des abandons de loyers au titre du mois de novembre 2020, aux entreprises locataires qui sont impactées par les conséquences des mesures restrictives prises par le gouvernement dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire pour lutter contre l'épidémie de Covid-19.

Cette mesure sera applicable jusqu'au 31 décembre 2021, et vous trouverez dans l'annexe fiscale transmise par la société de gestion, le montant du crédit d'impôt correspondant à votre quote-part à reporter dans votre déclaration.



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.

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(les) associé(e)s,

Votre « Kit Fiscal 2020 La Française » est conçu pour faciliter l'établissement de vos déclarations fiscales.

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

- Un mode opératoire concernant votre **espace extranet dédié PERSONNEL** 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 tous les éléments nécessaires à votre déclaration de manière simple et précise.

Vous trouverez en pièce jointe votre bordereau récapitulatif reprenant les données de votre portefeuille selon vos SCPI.

Si vous possédez des SCPI fiscales (Gamme MULTIHABITATION et LF GRAND PARIS HABITATION), nous vous remercions de conserver ce document qui vous permettra également de réaliser votre déclaration.

Le Groupe La Française vous remercie de votre confiance.

Bonne lecture.

Votre Société de gestion

Pour effectuer la déclaration fiscale des revenus fonciers issus de nos SCPI, nous vous invitons à vous munir de :

- Votre bordereau fiscal 2020 et ses annexes
- Votre bordereau IFI 2020 si vous êtes assujettis à l'IFI

NB : Selon votre situation, les formulaires fiscaux disponibles sur internet (CERFA 2042, 2042 C, 2044, 2044 spéciale, 2047) seront requis lors de votre déclaration en ligne.

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

- Jusqu'au 25 mai à minuit pour les départements n° 1 à 19
- Jusqu'au 1^{er} juin à minuit pour les départements n° 20 à 49
- Jusqu'au 8 juin à minuit pour les départements n° 50 à 976

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. Le formulaire sera disponible à partir du mois de mai. Après l'avoir rempli et signé, vous devez l'adresser au service des impôts des particuliers avant le 20 mai 2021.

SOMMAIRE

3 DECOUVREZ VOTRE OUTIL D'AIDE À LA DECLARATION

4 CREEZ VOTRE ESPACE EXTRANET

5 DETERMINEZ L'ORIGINE DE VOS REVENUS FONCIERS

NOTICES EXPLICATIVES SCPI

7 SCPI D'ENTREPRISE

Crédit Mutuel Pierre 1
Epargne Foncière
Eurofoncière 2
LF Europimmo
LF Grand Paris Patrimoine
LF Opportunité Immo
LFP Renovimmo
Multimmobilier 2
Pierre Privilège
Sélectinvest 1

11 SCPI FISCALE ROBIEN

Multihabitation
Multihabitation 2
UFG Pierre et Vacances

13 SCPI FISCALE ROBIEN BORLOO

Multihabitation 3
Multihabitation 4

17 SCPI FISCALE SCELLIER DUFLOT/PINEL

Multihabitation 5
Multihabitation 6
Multihabitation 7
Multihabitation 8
Multihabitation 9
Multihabitation 10
LF Grand Paris Habitation

21 FOIRE AUX QUESTIONS

* Sous réserve de mises à jour par les autorités fiscales.

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, amortissement Robien et Borloo, dispositifs Scellier, Duflot et Pinel...). 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.

IMPORTANT



Les prélèvements sociaux sur les revenus fonciers étrangers bénéficient d'un crédit d'impôt (origine : Allemagne) et ne doivent donc pas faire l'objet d'une taxation par l'administration fiscale. 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 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 indûment versées.

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
- Emprunts et frais déductibles
- Catégorie fiscale
- Sélection des rubriques
- Sélection des annexes
- Déclaration 2047 (revenus étrangers)
- Déclaration 2042 (revenus financiers)
- Déclaration 2042 (plus-values)
- Déclaration 2042 (revenus fonciers)
- Déclaration 2042 (revenus étrangers)
- Impôt sur la fortune immobilière

À la fin de la simulation, vous aurez 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://lfgrou.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...

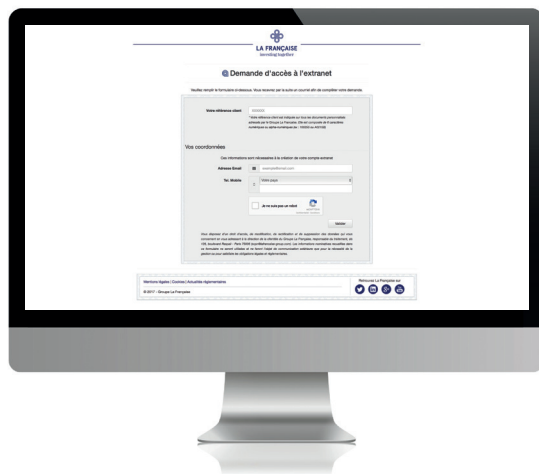
Les « conditions générales d'utilisation » s'affichent sur votre écran.

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.

À noter : pour faciliter vos prochaines connexions, vous recevrez un e-mail avec votre « identifiant » et le lien d'accès à votre extranet. Ces informations sont à conserver.



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



**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

ORIGINE DE VOS REVENUS FONCIERS

Merci de vous rendre à la notice explicative

Vous devez vous reporter aux documents suivants

CAS 1 | APPLICATION DU RÉGIME DE DROIT COMMUN « DU RÉEL »

Si vos revenus fonciers proviennent :

■ **Exclusivement de parts de SCPI non soumises à un régime particulier.**

page 7

BORDEREAU FISCAL 2020

■ **De la détention des parts de SCPI :**

- MULTIHABITATION – MULTIHABITATION 2 – UFG PIERRE ET VACANCES
- MULTIHABITATION 3 – MULTIHABITATION 4
- MULTIHABITATION 5, 6, 7, 8, 9, 10 – LF GRAND PARIS HABITATION

page 11
page 13
page 17

Imprimé 2042 – 2047 – 2042 C)

CAS 2 | APPLICATION DU RÉGIME DU MICRO-FONCIER

Ce régime est applicable de plein droit, si vous disposez de revenus bruts inférieurs ou égaux à 15 000 € sous deux conditions cumulatives.

■ **D'une part vos revenus fonciers proviennent de parts de SCPI non-soumises à un régime particulier (à l'exception des réductions d'impôts "Duflot-Pinel", "Scellier" Classique et Malraux).**

A noter que la détention de parts des SCPI MULTIHABITATION 5, 6, 7, 8, 9 et 10 pour lesquelles vous ne déclarez pas/plus d'intérêts d'emprunt, est compatible avec le régime du micro-foncier.

Et

■ **D'autre part, vos revenus fonciers proviennent de la location de propriétés non meublées et ne bénéficiant pas d'un régime particulier.**

Vous ne pouvez pas déduire les intérêts d'emprunt de vos revenus fonciers. 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.

page 7 et 17

BORDEREAU FISCAL 2020

Imprimé 2042 – 2047 – 2042 C)

CAS 3 | APPLICATION DU RÉGIME DE DROIT COMMUN « DU RÉEL »

Ce régime est applicable dans tous les cas lorsque vos revenus bruts fonciers de l'année excèdent 15 000 €.

Si vos revenus fonciers proviennent :

■ **De vos parts de SCPI acquises à l'aide d'un crédit**

Et/ou

■ **De la location de propriété.**

Vous pouvez être éligible au régime du micro-foncier et faire le choix d'opter pour le régime réel

Si vous êtes dans le Cas 3, nous vous recommandons de vous connecter à l'outil d'aide à la déclaration

page 7 à 20

BORDEREAU FISCAL 2020 et son annexe

Imprimé 2044 ou 2044 spéciale 2042

Les notices ci-après ont été établies afin de faciliter l'établissement de vos déclarations fiscales. Elles s'adressent à l'ensemble des détenteurs de parts de SCPI gérées par le Groupe La Française, étant précisé qu'elles n'ont pas pour objet de se substituer à la documentation administrative officielle.


CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1, ÉPARGNE FONCIÈRE, EUROFONCIÈRE 2, LF EUROPIMMO, LF GRAND PARIS PATRIMOINE, LF OPPORTUNITÉ IMMO, LFP RENOVIMMO, MULTIMMOBILIER 2, PIERRE PRIVILÈGE et SÉLECTINVEST 1

A – DECLARATION DE VOS REVENUS FONCIERS

 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 2020), 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 de votre SCPI (colonne C de l'annexe fiscale 2020). (Ces intérêts ne doivent pas être détaillés au niveau de la ligne 410 de l'imprimé 2044).
- des intérêts d'emprunt 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 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, MULTIMMOBILIER 2 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 de l'annexe fiscale 2020). (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, ajusté du pourcentage mentionné dans la colonne E de l'annexe fiscale 2020. Ce taux correspond au pourcentage des revenus bruts imposables (déduction faite des revenus hollandais ou irlandais) (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 2020 à 800 €. La quote-part des revenus français et allemands de votre SCPI indiquée dans la colonne "E" de l'annexe fiscale 2020, 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)" de l'annexe fiscale 2020.

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





 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 FINANCIERS :

Dans tous les cas  Utilisez l'imprimé n° 2042 ou n° 2042 K pré-rempli.

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.

2 REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS	
Autres revenus distribués et assimilés	2TS <input type="text"/>
Intérêts et autres produits de placement à revenu fixe	2TR 
AUTRES	
Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux sans CSG déductible	2CG 
Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible si option barème	2BH 
Frais et charges déductibles si option barème.....	2CA <input type="text"/>
Crédits d'impôt sur valeurs étrangères	2AB <input type="text"/>
Prélèvement forfaitaire non libératoire déjà versé	2CK 
Vous optez pour l'imposition au barème de vos revenus de capitaux mobiliers et gains de cession de valeurs mobilières	2OP <input checked="" type="checkbox"/> COCHEZ <input type="checkbox"/>

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 (et non 2BH)**.

Dans l'hypothèse où l'associé a opté 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.

Cas particulier : S'agissant des associés de la SCPI EUROPIMMO :

La SCPI EUROPIMMO a perçu en 2020 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

230 INTÉRÊTS					
231 Pays d'origine ou d'encaissement					
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
232 INTÉRÊTS OUVRANT DROIT À UN CRÉDIT D'IMPÔT ÉGAL À L'IMPÔT PAYÉ À L'ÉTRANGER					
233 Montant net encaissé	<input type="text"/>	+	<input type="text"/>	+	<input type="text"/>
234 Taux applicable	X <input type="text"/>	X	<input type="text"/>	X	<input type="text"/>
235 Résultat	<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>
236 Impôt supporté à l'étranger	<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>
237 Crédit d'impôt retenu	<input type="text"/>	+	<input type="text"/>	+	<input type="text"/>
Si ligne 235 < ligne 236, retenir la ligne 235 ; si ligne 236 < ligne 235, retenir la ligne 236					

Il convient de reporter ligne 233 le montant net des revenus, déduction faite de l'impôt étranger.


Ligne 234 il convient d'indiquer le pourcentage de crédit d'impôt applicable, ce taux est indiqué page 4 et suivantes de la notice. S'agissant de la Belgique le taux est de 17,7 % en ce qui concerne les intérêts.

Ligne 236 il convient d'indiquer le montant d'impôt supporté à l'étranger.

Enfin, ligne 237 il convient d'indiquer la somme la moins élevée entre la ligne 235 et la ligne 236. Ce montant doit ensuite être reporté ligne **8VL** de la déclaration 2042 C.

Le montant total des intérêts imposables doit être rajouté au montant des intérêts perçus par le contribuable, ligne 2TR 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
<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"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Montant total			=	<input type="text"/>
				 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.

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

Cette rubrique concerne uniquement les associés des SCPI LF EUROPIMMO, MULTIMMOBILIER 2, EUROFONCIERE 2, EPARGNE FONCIERE, PIERRE PRIVILEGE, CREDIT MUTUEL PIERRE 1 ou SELECTINVEST 1.

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° 2047. (Téléchargeable sur le site "www.impots.gouv.fr", depuis la barre de recherche située au niveau de la page d'accueil).

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.

C.1 – Revenus fonciers de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt

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

ADRESSE DES IMMEUBLES CONCERNÉS	PAYS D'ENCAISSEMENT	MONTANT EN €
Reportez le nom du pays mentionné dans la colonne "PAYS" de l'annexe fiscale 2020	Reportez le nom du pays mentionné dans la colonne "PAYS" de l'annexe fiscale 2020	Voir ci-dessous le détail en C.3

Page 4 de l'imprimé 2047, cadre 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 ETRANGER
	Reportez le nom du pays mentionné dans la colonne "PAYS" de l'annexe fiscale 2020	Reportez la mention "REVENUS FONCIERS"	Voir ci-dessous le détail en C.3
		TOTAL	Total de la colonne ci-dessus
MONTANT À REPORTER			À REPORTER LIGNE 8TK DE LA DÉCLARATION 2042 C

C.2 – Revenus fonciers de source étrangère exonérés et pris en compte pour le calcul du taux effectif

Seuls les associés des SCPI LF Europimmo, Multimmobilier 2 et Epargne Foncière sont concernés par la 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 DEDUCTION DE L'IMPÔT ETRANGER
	Reportez le nom du pays mentionné dans la colonne "PAYS" de l'annexe fiscale 2020	Reportez la mention "REVENUS FONCIERS"	Voir ci-dessous le détail en C.3
		TOTAL	Total de la colonne ci-dessus
MONTANT À REPORTER			À REPORTER LIGNE 8TI DE LA DÉCLARATION 2042 C

C.3 – 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 ou 8TI de l'annexe fiscale 2020.

Si vous avez acquis vos parts à crédit, il convient de retirer des "revenus fonciers nets" (colonne 8TK ou 8TI de l'annexe fiscale 2020), 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 de la colonne Q de l'annexe fiscale. (cf. exemple ci-dessous).

Exemple : Le montant des "revenus fonciers nets" mentionné dans la colonne 8TK ou 8TI de l'annexe fiscale 2020 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 % (Rubrique "Q" située sur votre annexe fiscale 2020 jointe à votre bordereau).

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 %).

L'outil d'aide 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°2042K prérempli.

Reportez :

1 - le total de la colonne "REVENU AVANT DEDUCTION DE L'IMPOT ETRANGER" de l'imprimé fiscal 2047 :

- dans le cadre 4, page 4 "Revenus fonciers", case 4 BL de l'imprimé 2042

Revenus fonciers imposables	4BA	<input type="text"/>
- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BL	<input type="text"/>

- dans le cadre 8, page 9 "Divers", case 8 TK de l'imprimé 2042 C

8 DIVERS		
Revenus exonérés retenus pour le calcul du taux effectif <i>autres que les salaires et pensions</i>	8TI	<input type="text"/>
Revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	8TK	<input type="text"/>

2 - le total de la colonne "REVENU APRES DEDUCTION DE L'IMPOT ETRANGER" de l'imprimé fiscal 2047, dans le cadre 8, page 9 "Divers", case 8 TI de l'imprimé 2042 C

8 DIVERS		
Revenus exonérés retenus pour le calcul du taux effectif <i>autres que les salaires et pensions</i>	8TI	<input type="text"/>
Revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	8TK	<input type="text"/>

D – PLUS-VALUES IMMOBILIERES :

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 de l'annexe fiscale 2020 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. En effet, leur cession est assimilée à une cession d'immeubles et non de valeurs mobilières. Ainsi, en cas de retrait de parts en 2020 générant une plus-value, vous avez déposé une déclaration fiscale au cours du mois qui a suivi ce retrait et acquitté l'impôt correspondant. Vous devez ajouter cette plus-value au montant de la rubrique 3VZ précitée et il ne sera pas soumis 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 de propriété, il appartient à l'usufruitier de se rapprocher du nu-propriétaire afin de définir, suivant convention entre eux, à qui incombe cette déclaration.

 Utilisez l'imprimé n° 2042 C.

Reportez page 3, ligne 3VZ le montant figurant case 3VZ de l'annexe fiscale 2020 augmenté de l'éventuelle plus-value constatée en cas de vente de parts en 2020.

E – CREDIT D'IMPÔT POUR ABANDONS DE LOYERS :

Une nouvelle mesure prise en vertu de l'article 20 de la loi de finances pour 2021, instaure un crédit d'impôt destiné aux bailleurs qui consentent à des abandons de loyers au titre du mois de novembre 2020, aux entreprises locataires qui sont impactées par les conséquences des mesures restrictives prises par le gouvernement dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, pour lutter contre l'épidémie de Covid-19.

 Utilisez l'imprimé n° 2042 RICI.

Inscrivez case 7 LS de la déclaration 2042 RICI le montant du loyer éligible au crédit d'impôt (limité au 2/3 le cas échéant).

Loyers abandonnés à une entreprise <i>dispositions Covid-19</i>	7LS	<input type="text"/>
---	-----	----------------------

MULTIHABITATION, MULTIHABITATION 2 et UFG PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE

Cette notice est accompagnée des documents personnalisés suivants :

- Un bordereau récapitulatif de revenus,
- Une attestation annuelle de détention de parts ;
- Pour les SCPI Multihabitation et Multihabitation 2 :
- Une annexe,
- Un état des déductions pratiquées au titre de l'amortissement « Robien classique »

Un exemplaire de chacun d'entre eux devra être conservé et mis à la disposition de l'administration fiscale en cas de contrôle. Par ailleurs, la période ouvrant droit à l'avantage fiscal de vos parts est désormais échu. Vous pouvez désormais bénéficier du régime micro-foncier, sous réserve de remplir les conditions mentionnées dans le tableau ci-après.

A- DÉCLARATION DE VOS REVENUS FONCIERS

CAS 1 | APPLICATION DU RÉGIME DE DROIT COMMUN « DU RÉEL »

Reportez dans la case 4BA du cadre 4 de l'imprimé 2042 (page 4) la différence entre les cases A et B de votre bordereau récapitulatif de revenus 2020.

4 | REVENUS FONCIERS Revenus des locations non meublées

Micro foncier

Recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 € 4BE

- dont recette de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français 4BK

Adresse de la location :

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

Déficit imputable sur le revenu global 4BC

Déficits antérieurs non encore imputés 4BD

Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2021 4BN Vous souscrivez une déclaration no 2044 spéciale 4BZ

CAS 2 | APPLICATION DU RÉGIME DU MICRO-FONCIER

Reportez le montant cumulé de vos revenus bruts fonciers dans la case 4BE du cadre 4 (page 4) de l'imprimé n° 2042. Le montant des revenus bruts de votre SCPI figure à la case A du bordereau récapitulatif de revenus joint.

4 | REVENUS FONCIERS Revenus des locations non meublées

Micro foncier

Recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 € 4BE CASE A

CAS 3 | APPLICATION DU RÉGIME DE DROIT COMMUN « DU RÉEL »

Attention : Si vous percevez des revenus fonciers provenant notamment d'immeubles ou de parts de sociétés immobilières soumises à un régime particulier (ex. SCPI Robien ou Robien recentré (Multihabitation 3) ou Borloo (Multihabitation 4)), utilisez l'imprimé n°2044 spécial puis l'imprimé n°2042 en suivant les indications figurant sur les notices spécifiques établies à cet effet.

N'inscrivez pas les centimes

	Immeuble 1*	Immeuble 2*	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*		
111 Revenus bruts	Case A						A	<input type="text"/>
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	Case B						B	<input type="text"/>
113 Déduction pratiquée en 2020 au titre de l'amortissement (uniquement si vous possédez des parts de SCPI pour lesquelles vous avez opté pour les dispositifs "Robien classique", "Robien recentré" ou "Borloo neuf") <i>[remplir également le tableau page 8]</i>							C	<input type="text"/>
114 Intérêts d'emprunt							D	<input type="text"/>
115 Bénéfice (+) ou déficit (-)							E	<input type="text"/>
116 Total de chaque ligne, à reporter pages 6 et 7								

* ou groupes d'immeubles de même nature ayant le même régime d'imposition.





Ligne 114 : Vous devez indiquer le montant des intérêts d'emprunt relatifs à vos éventuelles acquisitions à crédit. Ce montant vous est communiqué par l'organisme prêteur.

Si vous avez acheté vos parts à crédit, vous devez également compléter la ligne 250 de l'imprimé 2044 spéciale.

Après avoir renseigné cette rubrique, datez et signez à la rubrique 120 « votre signature ».

 Utilisez l'imprimé n° 2042 ou n° 2042 K pré-rempli





Après avoir suivi les indications de l'imprimé 2044 spéciale, 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/4BD).

4 I REVENUS FONCIERS <i>Revenus des locations non meublées</i>	
Micro foncier	
Recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 €	4BE <input type="text"/>
- dont recette de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BK <input type="text"/>
Adresse de la location : <input type="text"/>	
Régime réel <i>Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044</i>	
Revenus fonciers imposables.....	4BA 
- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BL <input type="text"/>
Déficit imputable sur les revenus fonciers	4BB 
Déficit imputable sur le revenu global	4BC 
Déficits antérieurs non encore imputés	4BD 
Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2021 4BN <u>COCHEZ</u> <input type="checkbox"/>	Vous souscrivez une déclaration no 2044 spéciale 4BZ <u>COCHEZ</u> <input type="checkbox"/>

B – REVENUS FINANCIERS :

Dans tous les cas  Utilisez l'imprimé n° 2042 ou n° 2042 K pré-rempli

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 et le cas échéant de les corriger.

2 I REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS	
Autres revenus distribués et assimilés.	2TS <input type="text"/>
Intérêts et autres produits de placement à revenu fixe	2TR 
AUTRES	
Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux sans CSG déductible.	2CG 
Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible si option barème	2BH 
Frais et charges déductibles si option barème.....	2CA <input type="text"/>
Crédits d'impôt sur valeurs étrangères	2AB <input type="text"/>
Prélèvement forfaitaire non libératoire déjà versé	2CK 
Vous optez pour l'imposition au barème de vos revenus de capitaux mobiliers et gains de cession de valeurs mobilières	2OP <u>COCHEZ</u> <input type="checkbox"/>

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 en case **2CG** (et non 2BH).

Dans l'hypothèse où l'associé a opté 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.

C – 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 de biens 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 récapitulatif de revenus 2020 au niveau de votre déclaration d'ensemble de revenus ; il ne sera pas soumis à une nouvelle imposition.

 Utilisez l'imprimé n° 2042 C.

SCPI "ROBIEN-ROBIEN RECENTRÉ" MULTIHABITATION 3, SCPI "BORLOO" MULTIHABITATION 4

Cette notice est accompagnée des documents personnalisés suivants :

- Un bordereau récapitulatif de revenus,
- Une attestation annuelle de détention de parts et son annexe,
- Un état des déductions pratiquées au titre de l'amortissement « Robien classique » ou « Robien recentré » et « Borloo ».

Un exemplaire de chacun d'entre eux devra être conservé et mis à la disposition de l'administration fiscale en cas de contrôle.

Par ailleurs, nous vous rappelons que la déclaration d'amortissement au titre des dispositifs Robien et Borloo (Multihabitation 3 et Multihabitation 4) ne permet pas de bénéficier du régime du micro-foncier.

En application des textes en vigueur, votre souscription de parts vous donne droit à une déduction au titre, soit de l'amortissement « Robien classique » (parts de la SCPI Multihabitation 3 souscrites avant le 1^{er} septembre 2006), soit de l'amortissement « Robien recentré » ou « Borloo » (parts de la SCPI Multihabitation 3 souscrites à compter du 1^{er} septembre 2006 et parts de la SCPI Multihabitation 4).

RÈGLES D'APPLICATION DE LA DÉDUCTION AU TITRE DE L'AMORTISSEMENT « ROBIEN CLASSIQUE », DE L'AMORTISSEMENT « ROBIEN RECENTRÉ » ET DE L'AMORTISSEMENT « BORLOO ».

Caractéristiques	Dispositif "Robien classique"	Dispositifs "Robien recentré" et "Borloo"
Date de souscription	Antérieure au 1 ^{er} septembre 2006	A compter du 1 ^{er} septembre 2006 jusqu'au 31 décembre 2009
Base de l'amortissement	95 % du montant de la souscription versés par le contribuable Soit pour les SCPI Multihabitation 3 et Multihabitation 4 : 1 425 € par part souscrite	
Taux de l'amortissement	1 ^{re} période de 9 ans (50 %) 8 % pour les 5 premières années 2,50 % pour les 4 années suivantes (renouvelable 2 fois pour 3 ans) soit au total 50 % sur 9 ans, 57,5 % sur 12 ans ou 65 % sur 15 ans	Une seule période de 9 ans (50 %) 6 % pour les 7 premières années 4 % pour les 2 années suivantes soit au total 50 % Déduction spécifique de 30 % du montant des revenus bruts pendant la période de l'engagement des locations
Point de départ de la période d'amortissement	Le 1 ^{er} jour du mois suivant le mois de souscription	

Vous devez vous munir de l'imprimé n° 2044 spéciale, puis de l'imprimé n° 2042 ou n° 2042 K pré-rempli.

Ces documents sont disponibles auprès de votre centre des impôts ou téléchargeables sur le site Internet : www.impots.gouv.fr

A - DÉCLARATION DE VOS REVENUS FONCIERS

Etape 1

 Utilisez l'imprimé n° 2044 spéciale

Reportez page 1, rubrique 110 "parts de sociétés immobilières ou Fonds de placement Immobilier (FPI)", les montants figurant sur votre bordereau de revenus :

- **La ligne 111** (immeuble 1) correspond au total des revenus bruts figurant en case A de votre bordereau ;
- **La ligne 112** (immeuble 1) correspond au total des charges déductibles figurant en case B de votre bordereau ;
- **La ligne 113** (immeuble 1) correspond au total du montant à amortir figurant en case C de votre bordereau (les associés ayant souscrit avant le 31 décembre 2006, n'ont aucun montant à reporter sur cette ligne) ;
- **La ligne 114** (immeuble 1) correspond au total des intérêts d'emprunt et frais annexes versés en cours d'année. Cette ligne doit être renseignée si vous avez contracté un emprunt pour l'acquisition de vos parts. Le montant des intérêts et frais que vous avez remboursés pendant l'année 2020 sont déductibles.
- **Pour renseigner la ligne 115, vous devez faire le calcul suivant :**
Ligne 115 = ligne 111 - ligne 112 - ligne 113 - ligne 114.

Attention : si vous êtes associé d'autres SCPI ou de sociétés non passibles de l'impôt sur les sociétés (IS), il convient de procéder de la même manière (immeuble n°2 à n°6) puis d'additionner chaque ligne correspondante :

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 «Conventionnel Anah»)

	Propriétés rurales et urbaines		Scellier dans le secteur Intermédiaire	Conventionnement Anah			Perissol, Besson neuf, Robien classique et recentré, Borloo neuf	Robien SCPI et Borloo SCPI	Opt. amortissement	Opt. amortissement
	Besson ancien, Robien ZZR et Scellier ZRR	Borloo neuf		Borloo ancien	Cosse	Taux de déduction applicable				
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 2*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 3*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 4*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 5*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 6*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Multihabitation 3 ou 4
128, boulevard Raspail 75008 Paris
Cochez la case «Robien SCPI et Borloo SCPI - Opt. amortissement»
Attention : si vous devez déclarer d'autres revenus fonciers issus de SCPI ou d'autres sociétés non passibles de l'impôt sur les sociétés, vous devez poursuivre en renseignant les nom et adresse des sociétés correspondantes.
Exemple : Sélectinvest 1 - 128, boulevard Raspail 75006 Paris (aucune case n'est à cocher)

Nom et adresse de la ou des sociétés

Immeuble 1*
Immeuble 2*
Immeuble 3*
Immeuble 4*
Immeuble 5*
Immeuble 6*

	Immeuble 1*	Immeuble 2*	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*		
111 Revenus bruts	Case A						A	
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	Case B						B	
113 Déduction pratiquée en 2020 au titre de l'amortissement (uniquement si vous possédez des parts de SCPI pour lesquelles vous avez opté pour le dispositif "Robien classique", "Robien recentré" ou "Borloo neuf" [remplir également le tableau page 8])	Case C						C	
114 Intérêts d'emprunt							D	
115 Bénéfice (+) ou déficit (-)							E	
116 Total de chaque ligne, à reporter pages 6 et 7								

*ou groupes d'immeubles de même nature ayant le même régime d'imposition.

Si vous avez acheté vos parts à crédit, complétez également la ligne 610 (voir tableau suivant).

610 Intérêts d'emprunt

N° de l'immeuble (au nom de la SCI), nom et adresse de l'organisme prêteur	Date du prêt	Intérêts versés
.....

Après avoir renseigné cette rubrique, datez et signez à la rubrique 120 "votre signature"

Etape 2

Reportez page 8, rubrique 850, "souscriptions en numéraire au capital des SCPI (sociétés civiles de placement immobilier)" les informations figurant sur votre état des déductions pratiquées au titre de l'amortissement.

- Renseignez les lignes 851 et 852 ;
- Reportez ligne 853, la date de début de l'amortissement ;
- Reportez ligne 854, le montant de la déduction pratiquée en 2020 au titre de l'amortissement ;
- Reportez ligne 855, le montant cumulé de vos déductions pratiquées.

850 souscriptions en numéraire au capital des SCPI (sociétés civiles de placement immobilier)
851 N° de la société
852 Prix de revient de la souscription
853 Date de début de la période d'amortissement
854 Montant de la déduction pratiquée en 2020 au titre de l'amortissement
À reporter ligne 113 page 1
855 Montant cumulé des déductions pratiquées de 2003 à 2020 au titre de l'amortissement

.....
.....
.....
.....

*Attention : si vous avez souscrit des parts à plusieurs reprises, vous devez renseigner chaque colonne à partir des informations relatives à chacune des souscriptions.

Etape 3

Page 6, rubrique 620, "Détermination du revenu ou du déficit global annuel".

- Reportez ligne 621, le montant total ligne 115 (case E) figurant page 1 de votre déclaration ;
- Le cas échéant, complétez les lignes 622 à 624. (Malraux, Besson,...)
- A défaut, passez directement à la ligne 630 correspondant au résultat global annuel

620 DÉTERMINATION DU REVENU OU DU DÉFICIT GLOBAL ANNUEL

621 Bénéfice (+) ou déficit (-) des parts de sociétés immobilières ou FPI : report de la case E de la page 1
622 Bénéfice (+) ou déficit (-) des propriétés rurales et urbaines : report de la case J de la page 3
623 Bénéfice (+) ou déficit (-) des parts de sociétés immobilières (secteurs sauvegardés, monuments historiques, nues propriétés) :
report des cases 4D + 5E + 5P des pages 4 et 5
624 Bénéfice (+) ou déficit (-) des immeubles spéciaux (secteurs sauvegardés, monuments historiques, nues-propriétés) :
report de la case 5S de la page 5
630 Résultat global annuel : total ou différence des lignes précédentes

.....	€
.....	€
.....	€
.....	€
.....	€

En cas de bénéfice, reportez le résultat de la ligne 630, case 4BA de la déclaration n°2042.
En cas de déficit, effectuez les calculs de répartition de ce déficit en page 7.

Si vous avez souscrit des parts de la SCPI Multihabitation 4 en 2009, complétez la ligne 660 et reportez le montant en case 4BY de l'imprimé 2042 C

Etape 4

1^{er} cas : la ligne 630 fait apparaître un bénéfice

 Utilisez l'imprimé n° 2042 ou n° 2042 K prérempli

- Reportez case 4BA de la rubrique 4 revenus fonciers de votre déclaration n° 2042 ou n° 2042 K prérempli, le résultat de la ligne 630 (imprimé "n°2044 spéciale"). Cochez la case 4BZ.

4 I REVENUS FONCIERS Revenus des locations non meublées

Micro foncier

Recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 € 4BE
- dont recette de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français 4BK
Adresse de la location :

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
Déficit imputable sur le revenu global 4BC
Déficits antérieurs non encore imputés 4BD
Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2021 4BN Vous souscrivez une déclaration no 2044 spéciale 4BZ

2° cas : la ligne 630 fait apparaître un déficit

 Poursuivez sur l'imprimé "n°2044 spéciale", puis sur l'imprimé n° 2042 ou n° 2042 K prérempli

- Reportez-vous page 7, rubrique 700 "Répartition du déficit".
- Suivez à partir de la ligne 702, les instructions ligne par ligne.

700 RÉPARTITION DU DÉFICIT

701 propriétés rurales et urbaines et nues-propriétés

(Immeubles possédés directement ou parts de sociétés immobilières ou de FPI)

702 Total des revenus bruts : cases (A + F + I)

€

703 Total des intérêts d'emprunt : cases (D + H + 5L + 5O)

€

704 Total des frais et charges : cases (B + C + G + 5J + 5N)

€

706 Résultat net : lignes (702 - 703 - 704)

€

Bénéfice à reporter
case 7A ci-dessous

Continuez les calculs ci-après (lignes 707 à 712) uniquement en cas de déficit

707 Si la ligne 703 est inférieure à la ligne 702

€

708 Différence des lignes (702 - 703 - 704)

€

709 Si la ligne 708 est négative

Reportez le montant de la ligne 708 dans la limite de 10 700 € (1) en case 7C ci-dessous

Reportez le montant de la ligne 708 dépassant 10 700 € (1) en case 7B ci-dessous

Reportez le montant de la ligne 705 en case 7E ci-dessous

710 Si la ligne 708 est positive

Reportez le montant de la ligne 706 en case 7E ci-dessous

711 Si la ligne 703 est supérieure ou égale à la ligne 702

€

À reporter case 7D
ci-dessous

712 Différence des lignes (702 - 703)

Reportez le montant de la ligne 704 dans la limite de 10 700 € (1) en case 7C ci-dessous

Reportez le montant de la ligne 704 dépassant 10 700 € (1) en case 7B ci-dessous

Reportez le montant de la ligne 705 en case 7E ci-dessous

(1) ou 15 300 € si le résultat d'au moins un des immeubles pour lesquels vous avez opté pour la déduction au titre de l'amortissement "Périsol" est déficitaire (voir paragraphes 228 et 229 de la notice).

760 Montants à reporter sur la déclaration n°2042

	Revenus nets	Part du déficit imputable sur vos revenus fonciers	Part du déficit imputable sur votre revenu global
761 Propriétés rurales et urbaines	7A <input type="text"/> €	7B <input type="text"/> €	7C <input type="text"/> €
Secteurs sauvegardés ou assimilés et nues-propriétés	<input type="text"/> €	7D <input type="text"/> €	7E <input type="text"/> €
763 Total de chaque colonne à reporter sur votre déclaration n°2042	<input type="text"/> €	<input type="text"/> €	<input type="text"/> €
	À reporter case 4 BA de votre déclaration n° 2042	À reporter case 4 BB de votre déclaration n° 2042	À reporter case 4 BC de votre déclaration n° 2042

- Reportez les montants dans votre déclaration 2042 et cochez la case 4BZ.

B – REVENUS FINANCIERS :

Dans tous les cas  Utilisez l'imprimé n° 2042 ou n° 2042 K pré-rempli

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 et le cas échéant de les corriger.

2 | REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS

Autres revenus distribués et assimilés 2TS

Intérêts et autres produits de placement à revenu fixe 2TR

AUTRES

Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux sans CSG déductible 2CG

Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible si option barème 2BH

Frais et charges déductibles si option barème 2CA

Crédits d'impôt sur valeurs étrangères 2AB

Prélèvement forfaitaire non libératoire déjà versé 2CK

Vous optez pour l'imposition au barème de vos revenus de capitaux mobiliers et gains de cession de valeurs mobilières 2OP COCHEZ

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 (et non 2BH)**.

Dans l'hypothèse où l'associé a opté 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.

SCPI FISCALE

SCPI "SCELLIER" MULTIHABITATION 5, SCPI "SCELLIER BBC" MULTIHABITATION 6, SCPI "DUFLOT" MULTIHABITATION 7, SCPI "DUFLOT PINEL" MULTIHABITATION 8, SCPI "PINEL" MULTIHABITATION 9 et MULTIHABITATION 10, SCPI LF GRAND PARIS HABITATION

Cette notice est accompagnée des documents personnalisés suivants :

- Un bordereau récapitulatif de revenus ;
- Une attestation annuelle de détention de parts et son annexe ;
- Un état des réductions d'impôt pratiquées au titre de l'investissement Scellier, Duflot, Pinel ou l'engagement de conservation de parts lorsque la souscription est intervenue dans l'année.

Un exemplaire de chacun d'entre eux devra être conservé et mis à la disposition de l'administration fiscale en cas de contrôle.

Par ailleurs, nous vous rappelons que la détention de parts de SCPI « Scellier », SCPI Duflot, 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).

A – REDUCTION FISCALE

MULTIHABITATION 5 & MULTIHABITATION 6 SCPI SCELLIER

Votre souscription de parts vous ouvre droit, en application des textes en vigueur, à une réduction d'impôt calculée sur le montant annuel de la souscription, plafonné à 300 000 euros, répartie sur neuf ans à raison d'un neuvième de son montant chaque année au taux suivants. Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et 2010. Pour les logements acquis ou construits en 2011, le taux de réduction d'impôt est de 13 % porté à 22 %.

Année souscription	Taux de la réduction d'impôt Multihabitation 5	Taux de la réduction d'impôt Multihabitation 6
2009*	25 %	-
2010*	25 %	-
2011	-	22 %

* La réduction d'impôt est arrivée à son terme pour les logements acquis ou construits en 2009, 2010 et 2011.

MULTIHABITATION 7 : SCPI DUFLOT, MULTIHABITATION 8 : SCPI DUFLOT ET PINEL, 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 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 7	Taux de la réduction d'impôt Multihabitation 8	Taux de la réduction d'impôt Multihabitation 9 - Multihabitation 10
2013	Réduction de 18 % sur la base de 95 % du montant des souscriptions.	Réduction de 18 % sur la base de 95 % du montant des souscriptions.	-
2014 Souscription avant le 1 ^{er} septembre 2014	-	Réduction de 18 % sur la base de 95 % du montant des souscriptions.	-
2014 Souscription après le 1 ^{er} septembre 2014	-	Réduction de 18 % sur la base de 100 % du montant des souscriptions.	-
2019 et 2020	-	-	Réduction de 18 % sur la base de 100 % du montant des souscriptions.

Pour les souscriptions 2020, vous devez souscrire un engagement de conservation de vos parts de la SCPI jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI que vous trouverez en annexe (engagement souscrit en 2021 pour les souscriptions de 2020).

NB : Votre avantage fiscal est inclus dans le plafonnement des niches fiscales qui pour les revenus 2020 est plafonné à 10 000 € à raison des investissements 2020 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 de votre catégorie fiscale (cf. page 3 : 2 - Revenus Fonciers)

Ces documents sont disponibles auprès du centre des impôts ou téléchargeables sur le site internet : www.impots.gouv.fr



MULTIHABITATION 5 OU MULTIHABITATION 6 (SCPI SCELLIER)

 Utilisez l'imprimé n°2042 RICL comme ci-dessous


> Vous avez souscrit en 2009 ou 2010 des parts de SCPI Multihabitation 5 ou 2011 des parts de SCPI Multihabitation 6 (SCPI SCELLIER)

Page 7, rubrique 7 REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOTS - Investissements locatifs : Loi Scellier :
• Pour les souscriptions réalisées en 2012 inscrivez à la ligne 7GL, 1/9 de la réduction d'impôt

7 I REDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT (SUITE)

.../...

Investissements achevés en 2012 et 2013 : reportez 1/9 de la réduction d'impôt

	2012	2013
- Investissements réalisés en 2012 ou réalisés du 1.1.2013 au 31.3.2013 avec engagement en 2012 en métropole, dans les DOM, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon.....	7GJ <input type="text"/>	7YB <input type="text"/>
- Investissements réalisés en 2011 ou réalisés en 2012 avec promesse d'achat en 2011 en métropole, dans les DOM, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon.....	7GL 	7YD <input type="text"/>
- Investissements réalisés en 2010 en métropole et dans les DOM-COM ou réalisés en 2011 avec promesse d'achat en 2010 en métropole, dans les DOM, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon.....	7GS <input type="text"/>	7YF <input type="text"/>
- Investissements réalisés en 2009 ou réalisés en 2010 avec promesse d'achat en 2009 en métropole, et dans les DOM-COM.....	7GU <input type="text"/>	7YH <input type="text"/>

B – REVENUS FONCIERS :

CAS 1 | APPLICATION DU RÉGIME DE DROIT COMMUN « DU RÉEL »

 Utilisez l'imprimé n° 2042 ou n° 2042 K pré-rempli.

Reportez dans la case 4BA du cadre 4 de l'imprimé 2042 (page 4) la différence entre les cases A et B de votre bordereau récapitulatif de revenus 2020.


4 I REVENUS FONCIERS *Revenus des locations non meublées*

Micro foncier

Recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 €	4BE	<input type="text"/>
- dont recette de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BK	<input type="text"/>

Adresse de la location :

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	<input type="text"/>
Déficit imputable sur les revenus fonciers	4BB	<input type="text"/>
Déficit imputable sur le revenu global	4BC	<input type="text"/>
Déficits antérieurs non encore imputés	4BD	<input type="text"/>
Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2021..... 4BN <input checked="" type="checkbox"/> COCHEZ		
Vous souscrivez une déclaration no 2044 spéciale	4BZ	<input checked="" type="checkbox"/> COCHEZ

CAS 2 | APPLICATION DU RÉGIME DU MICRO-FONCIER

 Utilisez l'imprimé n° 2042 ou n° 2042 K pré-rempli.

Reportez le montant cumulé de vos revenus bruts fonciers dans la case 4BE du cadre 4 (page 3) de l'imprimé n° 2042. Le montant des revenus bruts de votre SCPI figure case A du bordereau récapitulatif de revenus joint.

4 I REVENUS FONCIERS *Revenus des locations non meublées*

Micro foncier

Recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 €	4BE	
- dont recette de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BK	<input type="text"/>

Utilisez l'imprimé n° 2044.

Attention : Si vous percevez des revenus fonciers provenant notamment d'immeubles ou de parts de sociétés immobilières soumises à un régime particulier (ex. SCPI Robien ou Robien recentré (Multihabitation 3) ou Borloo (Multihabitation 4)), utilisez l'imprimé n°2044 spéciale puis l'imprimé n°2042 en suivant les indications figurant sur les notices spécifiques établies à cet effet.

N'inscrivez pas les centimes							
	Immeuble 1*	Immeuble 2*	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*	
111 Revenus bruts	Case A						A
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	Case B						B
113 Déduction pratiquée en 2020 au titre de l'amortissement (uniquement si vous possédez des parts de SCPI pour lesquelles vous avez opté pour les dispositifs "Robien classique", "Robien recentré" ou "Borloo neuf") [remplir également le tableau page 8]							C
114 Intérêts d'emprunt							D
115 Bénéfice (+) ou déficit (-)							E
116 Total de chaque ligne, à reporter pages 6 et 7							

* ou groupes d'immeubles de même nature ayant le même régime d'imposition.

Ligne 114 : Vous devez indiquer le montant des intérêts d'emprunt relatifs à vos éventuelles acquisitions à crédit. Ce montant vous est communiqué par l'organisme prêteur.

Si vous avez acheté vos parts à crédit, vous devez également compléter la ligne 250 de l'imprimé 2044. Après avoir renseigné cette rubrique, datez et signez à la rubrique 120 "votre signature".

Utilisez 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).

4 I REVENUS FONCIERS Revenus des locations non meublées

Micro foncier

Recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 € 4BE

- dont recette de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français 4BK

Adresse de la location :

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

Déficit imputable sur le revenu global 4BC

Déficits antérieurs non encore imputés 4BD

Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2021 4BN COCHEZ Vous souscrivez une déclaration no 2044 spéciale 4BZ COCHEZ

C – REVENUS FINANCIERS :

Dans tous les cas Utilisez l'imprimé n° 2042 ou n° 2042 K pré-rempli

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 et le cas échéant de les corriger.

2 I REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS

Autres revenus distribués et assimilés. 2TS

Intérêts et autres produits de placement à revenu fixe 2TR

AUTRES

Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux sans CSG déductible. 2CG

Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible si option barème 2BH

Frais et charges déductibles si option barème..... 2CA

Crédits d'impôt sur valeurs étrangères 2AB

Prélèvement forfaitaire non libératoire déjà versé 2CK

Vous optez pour l'imposition au barème de vos revenus de capitaux mobiliers et gains de cession de valeurs mobilières 2OP COCHEZ

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 (et non 2BH)**.

Dans l'hypothèse où l'associé a opté 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.



MULTIHABITATION 7 (SCPI DUFLOT), MULTIHABITATION 8 (SCPI DUFLOT ET PINEL) , MULTIHABITATION 9 ET 10 (SCPI PINEL) et LF GRAND PARIS HABITATION (SCPI PINEL)

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

> Vous avez souscrit en 2020 des parts de la SCPI MULTIHABITATION 10 ou LF GRAND PARIS HABITATION (Régime PINEL)

Reportez dans la rubrique 7 "REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOT – INVESTISSEMENTS LOCATIFS : LOI PINEL" à la ligne 7QB, le montant de la souscription mentionnée sur l'engagement de conservations des parts ci-joint.

Pour faire valoir la réduction d'impôt l'année de souscription, il faut joindre à la déclaration de revenus les pièces justificatives suivantes :

- l'engagement de conservation des parts (joint à la notice) dûment complété et signé
- ainsi que l'attestation (également jointe) de détention des parts. Cette attestation mentionne le montant de l'acquisition, l'engagement que 95 % de la souscription servent à financer un investissement remplissant les conditions d'application du dispositif Pinel et l'engagement de location souscrit par la SCPI.

Pour toutes les années suivantes, il conviendra de joindre à la déclaration l'attestation remise par la société.

Après la première année de déclaration, le montant déductible au titre des années suivantes est, en principe, porté sur votre avis d'imposition.

> Pour les souscriptions antérieures au 1^{er} janvier 2020, le montant déductible figure en principe sur les avis d'imposition mais nous vous invitons à le vérifier :

- Vous avez souscrit en 2019 des parts de la SCPI LF GRAND PARIS HABITATION (Régime PINEL) : inscrivez à la ligne 7KM 1/9^e de la réduction d'impôt 2019.
- Vous avez souscrit en 2018 des parts de la SCPI MULTIHABITATION 10 (Régime PINEL) : inscrivez à la ligne 7RF 1/9^e de la réduction d'impôt 2018.
- Vous avez souscrit en 2017 des parts de la SCPI MULTIHABITATION 10 (Régime PINEL) : inscrivez à la ligne 7RB 1/9^e de la réduction d'impôt 2017.
- Vous avez souscrit en 2016 des parts de la SCPI MULTIHABITATION 9 ou 10 (Régime PINEL) : inscrivez à la ligne 7RZ, 1/9^e de la réduction d'impôt 2016.
- Vous avez souscrit en 2015 des parts de la SCPI MULTIHABITATION 9 (Régime PINEL) : inscrivez à la ligne 7CZ, 1/9^e de la réduction d'impôt 2015.
- Vous avez souscrit entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2014 des parts de la SCPI MULTIHABITATION 8 (Régime PINEL) : inscrivez à la ligne 7BI, 1/9^e de la réduction d'impôt 2014.
- Vous avez souscrit entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 août 2014 des parts de la SCPI MULTIHABITATION 8 (Régime DUFLOT) : inscrivez à la ligne 7FK, 1/9^e de la réduction d'impôt 2014.
- Vous avez souscrit en 2013 des parts de la SCPI MULTIHABITATION 7 ou MULTIHABITATION 8 (Régime DUFLOT) : inscrivez à la ligne 7FI, 1/9^e de la réduction d'impôt 2013.

7 | RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT

INVESTISSEMENTS LOCATIFS : LOI PINEL

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

Investissements réalisés en 2020 :


- En métropole avec engagement de location de 6 ans 7QA 9 ans 7QB 

Reports concernant les investissements des années antérieures


Investissements réalisés du 1.9 au 31.12.2014 et achevés au 31.12.2014

- en métropole avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt de l'année 20147BI 

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 de l'année 20157CZ 

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

- en métropole avec engagement de location de 9 ans : report de 10/9 de la réduction d'impôt de l'année 20167RZ 

Investissements réalisés et achevés en 2017 :

- en métropole avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt de l'année 20177RB 

Investissements achevés en 2018 :

- en métropole avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt7RF 

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 



.../...

INVESTISSEMENTS LOCATIFS : LOI DUFLOT

.../...

Reports concernant les investissements des années antérieures en métropole et outre-mer

Report de 1/9 de la réduction d'impôt. Investissements achevés en :

2013 7FI  2014 7FK 2015 7FR 2016 7FV 2017 7FW 2018 7FX 

Vous avez un doute concernant les montants à reporter au niveau de votre déclaration, la Société de Gestion met à votre disposition un outil d'assistance fiscale.

Pratique et facile à utiliser, cet applicatif mentionne les montants à reporter dans chaque rubrique fiscale et imprimé de votre télé-déclaration ou déclaration. Il s'adapte à toutes les configurations (déductibilité de vos intérêts d'emprunt, amortissements et réductions fiscales, déclarations des revenus de source étrangère...).

Vous y accéderez directement depuis votre espace dédié. Si vous n'avez pas encore activé cet espace, il suffit de vous connecter à l'adresse suivante et de vous laisser guider : <https://client.la-francaise.com>

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 perçus dans le cadre de la location des immeubles de votre SCPI.

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.

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 des commissaires aux comptes, les taxes sur les bureaux, les frais d'expertise et les provisions pour grosses réparations constituent les principaux postes des charges non déductibles.

B - DES QUESTIONS FISCALES ET ADMINISTRATIVES

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 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 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 fiscalisés à hauteur de votre taux moyen d'imposition,
- 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 ?)

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

Les revenus financiers mentionnés dans les cases 2TR et 2BH sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Depuis le 1^{er} 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 % pour 2018 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 a opté 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.

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

En effet, le prélèvement libératoire est supprimé depuis 2013 et a été remplacé par un prélèvement obligatoire de 24 %, puis de 12,8 % récemment (depuis le 1^{er} janvier 2018). Cette retenue 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.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont les revenus de l'année 2019 déclarés en 2020 étaient inférieurs à 25 000 € pour les personnes seules et à 50 000 € pour les ménages, ont pu demander à être dispensés de ce prélèvement sur les revenus financiers de 2021.

Vous venez de renseigner votre déclaration annuelle. Si votre revenu fiscal de référence de l'année 2020 déclaré en 2021 est inférieur aux seuils précités, vous pouvez bénéficier de cette dispense pour l'année 2022. Pour cela, il suffira de nous retourner le formulaire de demande de dispense joint au bordereau de distribution adressé début août 2021 avant le 30 novembre 2021.

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 :

- 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.

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 bénéficiant du dispositif fiscal Robien recentré ou Borloo. (Exemple : SCPI Multihabitation 4. En revanche, les amortissements des SCPI Multihabitation et Multihabitation 2 étant terminés et les SCPI MULTIHABITATION 5, 6, 7, 8 et 9, éligibles aux dispositifs Scellier, Duflot et Pinel, ne font pas obstacle au micro-foncier).

Vous pouvez renoncer à ce régime et opter pour le régime réel de détermination de vos revenus fonciers. Cette option est irrévocable pendant 3 ans. Si vous optez en 2021, au titre de vos revenus de 2020, vous serez soumis à ce régime pendant trois ans, soit jusqu'à l'imposition des revenus 2022 déclarés en 2023.

Attention, si vos revenus fonciers proviennent exclusivement de parts de SCPI, vous êtes expressément exclu du régime micro-foncier.

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 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, 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 hollandais et irlandais.

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 EUROFONCIERE 2, EPARGNE FONCIERE, PIERRE PRIVILEGE, MULTIMOBILIER 2, 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, EPARGNE FONCIERE et MULTIMOBILIER 2.

Les revenus fonciers irlandais et hollandais 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.

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.

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

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

L'intégralité des revenus versés aux personnes physiques fiscalement résidentes est 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 : ils ne font l'objet d'aucun prélèvement à la source. L'administration fiscale applique le taux de 17,2 % sur le montant du revenu foncier net que vous indiquez dans votre déclaration. Puis entre août et septembre, 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 la date limite de paiement.

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.

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

L'introduction de l'IFI mis en place depuis le 1er janvier 2018 et qui ne comprend désormais que les actifs immobiliers, concerne les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, mais également celles dont le domicile fiscal est situé à l'étranger. Le seuil de déclenchement de l'impôt reste inchangé à 1 300 000 €.

Si vous êtes assujettis à l'IFI, vous trouverez dans votre

bordereau fiscal spécial IFI, les dernières valeurs IFI arrêtées au 31/12/2020, valables pour les SCPI concernées et avec une distinction entre celles détenues en usufruit, nue-propriété et pleine propriété.

Que se passe-t-il en cas de décès d'un associé ? Qu'en est-il des parts acquises par succession durant l'année 2020 ?

En cas de décès d'un associé intervenu dans le courant de l'année 2020, la mutation des parts s'effectue par une distinction entre les revenus perçus du 1^{er} janvier de l'année jusqu'à la date du décès (revenus avant décès) ainsi que ceux perçus postérieurement à la date du décès (revenus après décès).

Deux bordereaux fiscaux distincts sont établis en conséquences, afin de matérialiser les revenus répartis sur ces deux périodes.

La valeur unitaire des parts acquises par succession correspond à celle en vigueur au moment du décès.

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.

C - DES QUESTIONS LIÉES AU FONCTIONNEMENT DES SCPI

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

Les SCPI sont des sociétés fiscalement transparentes.

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.

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 2020. 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 2020 et janvier 2021 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. ex ci-dessous).**

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^{er} trimestre 2020, versés le 28 avril 2020
- 250 € au titre du 2^e trimestre 2020, versés le 28 juillet 2020

- 250 € au titre du 3^e trimestre 2020, versés le 28 octobre 2020
- 250 € au titre du 4^e trimestre 2020, versés le 30 janvier 2021

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^{er} janvier et le 31 décembre 2020

Déduction faite de :

- 390 € correspondant au montant des charges déductibles décaissées par la SCPI entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2020
- 10 € d'intérêts d'emprunt acquittés par votre SCPI entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2020

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 (Honoraires commissaires aux comptes, frais d'expertise, provisions pour grosses réparations(*),...)

(En savoir plus : Les provisions sont liées aux agencements et installations effectués dans les immeubles de votre SCPI. Elles sont nécessaires à la relocation des locaux ou au maintien du locataire dans les lieux. Par conséquent elles contribuent favorablement au résultat de votre SCPI et donc à sa performance dans le temps.*

- et la dotation de report à nouveau.

La dotation de report à nouveau permet de constituer des réserves. Prélevés sur les loyers perçus par votre SCPI en 2016, 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.

Je déclare moins que je n'ai perçu, pourquoi ?

La distribution de réserves (cf. point ci-dessus) est la raison de ce différentiel que vous pouvez constater.

Ces réserves peuvent provenir :

- du report à nouveau
- ou de plus-values. Lorsque votre SCPI vend un immeuble, le notaire en charge de la vente déclare l'éventuelle plus-value et acquitte l'impôt de cette plus-value pour le compte des associés assujettis à l'impôt sur le revenu. Puis, la Société de Gestion peut distribuer tout ou partie du montant de cette plus-value. Déjà imposées lors de la vente des immeubles, ces distributions ne font l'objet d'aucun nouveau prélèvement fiscal.

Ces sommes étant déjà fiscalisées lors des exercices précédents, elles viennent majorer les revenus distribués sans avoir le moindre impact sur les revenus fiscalisés de 2020.



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

Par téléphone : **01 73 00 75 55**

Par courrier électronique : **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

Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com