LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

KIT FISCAL 2022

FISCALITÉ 2021,
CE QUE VOUS DEVEZ RETENIR

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

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

IMPORTANT

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

En cas de questions sur vos déclarations ou le prélèvement à la source, nous vous invitons à vous rapprocher des services fiscaux compétents :
- Sur internet : **https://www.impots.gouv.fr**
- Par téléphone : **0 809 401 401**

CE KIT FISCAL POUR VOUS ACCOMPAGNER

Cher(es) associé(e)s,

Votre « Kit Fiscal 2022 La Française » est conçu pour faciliter l'établissement de vos déclarations fiscales.

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

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

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 2021 et ses annexes
- Votre bordereau IFI 2022 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 31 mai à minuit pour les départements n° 20 à 54
- Jusqu'au 8 juin à minuit pour les départements n° 55 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 2022.

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

SOMMAIRE

3 DECOUVREZ VOTRE OUTIL D'AIDE À LA DECLARATION

4 CREEZ VOTRE ESPACE EXTRANET

6 DETERMINEZ L'ORIGINE DE VOS REVENUS FONCIERS

NOTICES EXPLICATIVES SCPI

7 SCPI D'ENTREPRISE
Crédit Mutuel Pierre 1
Epargne Foncière
LF Europimmo
LF Grand Paris Patrimoine
LF Opportunité Immo
LFP Renovimmo
Sélectinvest 1
LF Les Grands Palais
CM-CIC Pierre Investissement

11 SCPI FISCALE
Multihabitation
Multihabitation 2
Multihabitation 3
Multihabitation 4
Multihabitation 5
Multihabitation 6
UFG Pierre et Vacances

13 SCPI FISCALE DUFLOT/PINEL
Multihabitation 7
Multihabitation 8
Multihabitation 9
Multihabitation 10
LF Grand Paris Habitation

16 FOIRE AUX QUESTIONS

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 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). Compte tenu des erreurs fréquentes de l'administration fiscale en la matière, nous vous invitons à indiquer ce point à la fin de votre déclaration, dans la zone destinée aux informations à porter à la connaissance de l'administration. Si vous bénéficiez de revenus de source allemande, il vous est possible de contrôler la bonne application du dispositif par l'administration : si les prélèvements sociaux dus au titre de vos revenus fonciers correspondent à 17,2 % du montant reporté dans la case 4 BA ou 4BE selon votre cas) 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 associés
- 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 2042/2044 (revenus fonciers)
- 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

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

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.

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 I APPLICATION DU RÉGIME DE DROIT COMMUN « DU RÉEL » AVEC DISPENSE DE 2044		
Si vos revenus fonciers proviennent : **Exclusivement de parts de SCPI non soumises à un régime particulier.**	page 7	BORDEREAU FISCAL 2021
De la détention des parts de SCPI : · MULTIHABITATION – MULTIHABITATION 2, 3, 4, 5, 6 – UFG PIERRE ET VACANCES · MULTIHABITATION 7, 8, 9, 10 - LF GRAND PARIS HABITATION	page 11 page 13	Imprimé 2042 – 2047 – 2042 C - 2042 RICI
CAS 2 I 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 de la gamme MULTIHABITATION 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 également 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 13	BORDEREAU FISCAL 2021 Imprimé 2042 – 2047 – 2042 C - 2042 RICI
CAS 3 I 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 €. Il est également applicable si vos revenus fonciers proviennent : **De vos parts de SCPI acquises à l'aide d'un crédit** **Et/ou** **De la location de propriétés non meublées (bénéficiant ou non d'un régime particulier).** Vous pouvez également 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 15	BORDEREAU FISCAL 2021 et son annexe Imprimés 2042 – 2047 - 2042 C – 2042 RICI - 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.

SCPI D'ENTREPRISE

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

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 128 boulevard Raspail 75006 PARIS.

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

N'inscrivez pas les centimes

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

Ligne 113 : Vous devez indiquer la somme :

- des intérêts d'emprunt et primes d'assurance de votre SCPI (colonne C de l'annexe fiscale 2021). **(Ces intérêts ne doivent pas être détaillés au niveau de la ligne 410 de l'imprimé 2044).**
- des intérêts d'emprunt et primes d'assurance éventuels relatifs à vos acquisitions de parts de SCPI à crédit. Ce montant vous est communiqué par 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 du prêt, ainsi que le montant communiqué par cet organisme.

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

- des intérêts des emprunts contractés par la SCPI (colonne C de l'annexe fiscale 2021). **(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 2021. Ce taux correspond au pourcentage des revenus imposables des Pays Bas et d'Irlande (déduction faite des revenus (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 2021 à 800 €. La quote-part des revenus français et allemands de votre SCPI indiquée dans la colonne "E" de l'annexe fiscale 2021, 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 2021.
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 I REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS *Si un montant prérempli est inexact, rayez-le et indiquez le montant total exact dans la case blanche.*

Produits des bons et contrats de capitalisation et d'assurance-vie de 8 ans et plus
– produits des versements effectués avant le 27.9.2017
• produits soumis au prélèvement libératoire 2DH
• autres produits 2CH
– produits des versements effectués à compter du 27.9.2017 : *total perçu à répartir lignes 2VV et 2WW* 2UU
• produits imposables à 7,5 % *produits correspondant aux primes n'excédant pas 150 000 €* 2VV
• produits imposables à 12,8 % *produits correspondant aux primes excédant 150 000 €* 2WW

Produits des bons et contrats de capitalisation et d'assurance-vie de moins de 8 ans
– produits des versements effectués avant le 27.9.2017
• produits soumis au prélèvement libératoire 2XX
• autres produits 2YY
– produits des versements effectués à compter du 27.9.2017 ..... 2ZZ

Revenus des actions et parts *Abattement de 40 % si option barème* 2DC
Dividendes imposables des titres non cotés détenus dans le PEA ou le PEA-PME 2FU
Autres revenus distribués et assimilés ..... 2TS ☛
Intérêts et autres produits de placement à revenu fixe ..... 2TR ☛
Intérêts des prêts participatifs et des minibons 2TT
Intérêts imposables des obligations remboursables en actions détenues dans le PEA-PME 2TQ
Produits des plans d'épargne retraite - sortie en capital 2TZ

Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux sans CSG déductible ..... 2CG ☛
Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible si option barème ..... 2BH ☛
Autres revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible 2DF
Revenus déjà soumis au seul prélèvement de solidarité de 7,5 % 2DG
Revenus soumis au seul prélèvement de solidarité à soumettre à la CSG et à la CRDS 2DI

Frais et charges *déductibles si option barème* 2CA
Crédits d'impôt sur valeurs étrangères 2AB
Prélèvement forfaitaire non libératoire déjà versé ..... 2CK ☛
Autres revenus soumis à un prélèvement ou une retenue libératoire 2EE

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 en lieu et place de la case 2CG.**

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

En tout état de cause, le montant de prélèvement forfaitaire non libératoire prélevé au moment du versement des revenus financiers est à déclarer en case **2CK.**

Cas particulier : S'agissant des associés de la SCPI EUROPIMMO :
La SCPI EUROPIMMO a perçu en 2021 des revenus financiers de source belge. Ces revenus doivent être déclarés en France d'après les modalités suivantes.
Il convient de remplir l'encadré page 2 de la déclaration 2047

200 **DIVIDENDES ET JETONS DE PRÉSENCE** — REPORT 2042
201 Pays d'origine ou d'encaissement

202 **Revenus ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt payé à l'étranger**

203	Montant net encaissé		+		+		+		=	
204	Taux applicable	×		×		×		×		
205	Résultat									
206	Impôt supporté à l'étranger									
207	Crédit d'impôt retenu		+		+		+		=	

Si ligne 205 < ligne 206, retenir la ligne 205 ; si ligne 206 < ligne 205, retenir la ligne 206
Total à reporter ci-après page 4, cadre 7, Impôt étranger retenu

208 Revenus crédit d'impôt inclus *total lignes 203 + 207*

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

Ligne 204 il convient d'indiquer le pourcentage de crédit d'impôt applicable, ce taux est indiqué page 4 et suivantes de la notice. S'agissant de la Belgique le taux est de 17,7 % en ce qui concerne les dividendes et les intérêts.

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

Enfin, ligne 207 il convient d'indiquer la somme la moins élevée entre la ligne 205 et la ligne 206. Ce montant doit ensuite être reporté ligne **8VL** de la déclaration 2042 C.

Le montant total des dividendes imposables doit être rajouté au montant des dividendes perçus par le contribuable, ligne 2TS des déclarations 2047 et 2042.

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

7 I 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'actionnariat 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
Montant total		=		☛ CASE 8VL

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

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

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

☛ Utilisez l'imprimé n° 2047

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

C.1 – Revenus fonciers de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt – Section B du bordereau fiscal « détails des revenus étrangers »

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

ADRESSE DES IMMEUBLES CONCERNÉS	PAYS D'ENCAISSEMENT	MONTANT EN €
Reportez l'adresse et le nom de la SCPI concernée	Reportez le nom du pays mentionné dans la colonne "PAYS" de l'annexe fiscale 2021	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 2021	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 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 2021	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 (revenus étrangers imposables ouvrant droit à un crédit d'impôt) ou 8TI (revenus étrangers exonérés retenus pour le calcul du taux effectif) de l'annexe fiscale 2021.

Si vous avez acquis vos parts à crédit, il convient de retirer des "revenus fonciers nets" (colonne 8TK ou 8TI 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 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 2021 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 2021 jointe à votre bordereau).

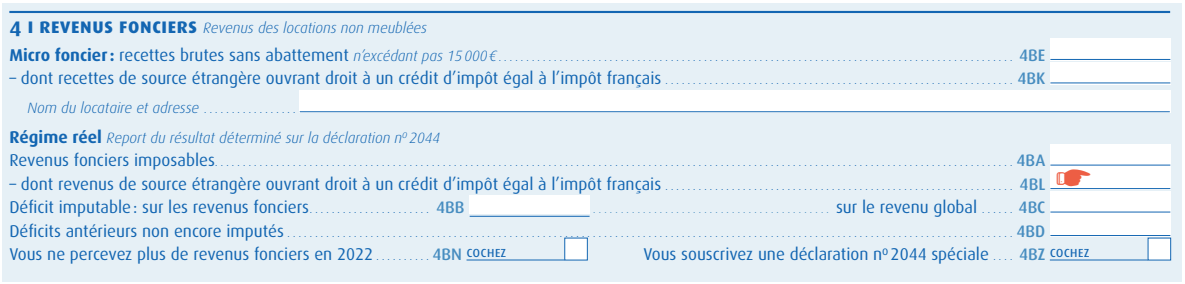
Alors, le montant à reporter s'élève à 60 € et correspond au montant des revenus fonciers nets (100 €), déduction faite des intérêts déductibles des revenus étrangers, 40 € (800 € x 5 %).

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

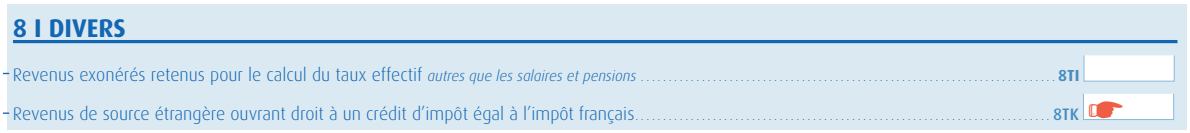
☛ Puis, utilisez l'imprimé n° 2042, 2042 C ou n°2042 K prérempli.

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

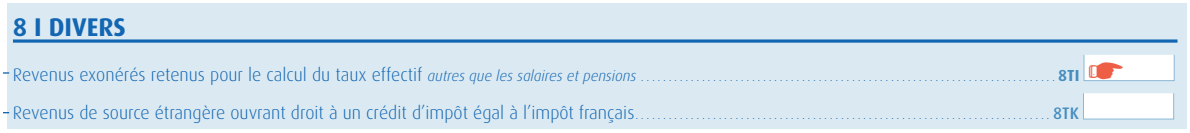
- dans le cadre 4 "Revenus fonciers", case 4 BL de l'imprimé 2042



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



2 - le total de la colonne "revenu après déduction de l'impôt étranger" du cadre 8 de l'imprimé fiscal 2047, case 8 TI de l'imprimé 2042 C



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 2021 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 2021 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 elle ne sera pas soumise à une nouvelle imposition. Ce montant est pris en compte pour le calcul de votre revenu fiscal de référence et peut le cas échéant, entrainer 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 et selon quelle répartition.

☛ Utilisez l'imprimé n° 2042 C.

Reportez page 3, ligne 3VZ le montant figurant case 3VZ de l'annexe fiscale 2021 augmenté de l'éventuelle plus-value constatée en cas de vente de parts en 2021.

SCPI FISCALE

MULTIHABITATION, MULTIHABITATION 2, MULTIHABITATION 3, MULTIHABITATION 4, MULTIHABITATION 5, MULTIHABITATION 6 ET UFG PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE

Ce kit est accompagné des documents personnalisés suivants :
- Un bordereau récapitulatif de revenus,
- Une attestation annuelle de détention de parts ;
- Une annexe ;
- Un état des déductions pratiquées au titre de l'amortissement « Robien classique » et « Borloo » ainsi qu'au titre de la déduction d'impôt « Scellier »

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 échue. Vous pouvez désormais bénéficier du régime micro-foncier, sous réserve de remplir les conditions.

A- DÉCLARATION DE VOS REVENUS FONCIERS

CAS 1 | APPLICATION DU RÉGIME DE DROIT COMMUN « DU RÉEL » AVEC DISPENSE DE 2044

Reportez dans la case 4BA du cadre 4 de l'imprimé 2042 la différence entre les cases A et B de votre bordereau récapitulatif de revenus 2021.

4 | REVENUS FONCIERS *Revenus des locations non meublées*

Micro foncier : recettes brutes sans abattement *n'excédant pas 15 000 €* 4BE
– dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français 4BK
Nom du locataire et adresse .....

Régime réel *Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044*
Revenus fonciers imposables 4BA
– dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français 4BL
Déficit imputable : sur les revenus fonciers ..... 4BB ..... sur le revenu global 4BC
Déficits antérieurs non encore imputés 4BD
Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2022 ..... 4BN COCHEZ ☐ Vous souscrivez une déclaration n° 2044 spéciale ..... 4BZ COCHEZ ☐

CAS 2 | APPLICATION DU RÉGIME DU MICRO-FONCIER

Reportez le montant cumulé de vos revenus bruts fonciers dans la case 4BE du cadre 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
– dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français 4BK
Nom du locataire et adresse .....

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, Robien recentré ou Borloo), 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

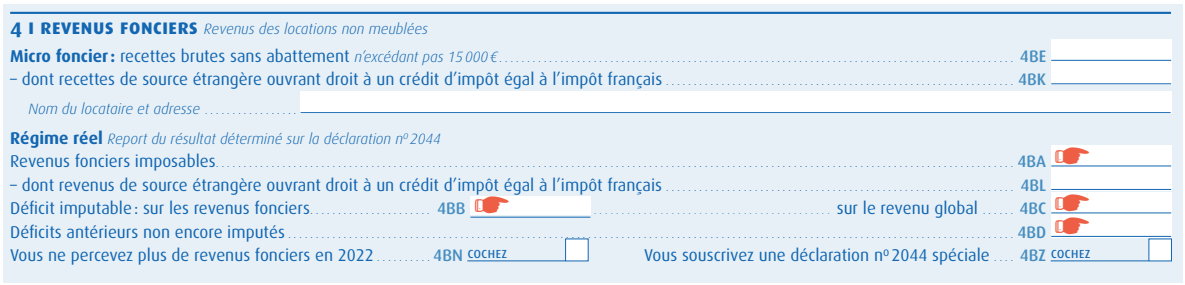
		Immeuble 1*	Immeuble 2*	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*	
111	Revenus bruts	Case A						A
112	Frais et charges *(sauf intérêts d'emprunt)*	Case B						B
113	Déduction pratiquée en 2021 au titre de l'amortissement *(uniquement si vous possédez des parts de SCPI pour lesquelles vous avez 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 ainsi que la rubrique 6 de l'imprimé 2044 spéciale.

☛ 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 *Revenus des locations non meublées*

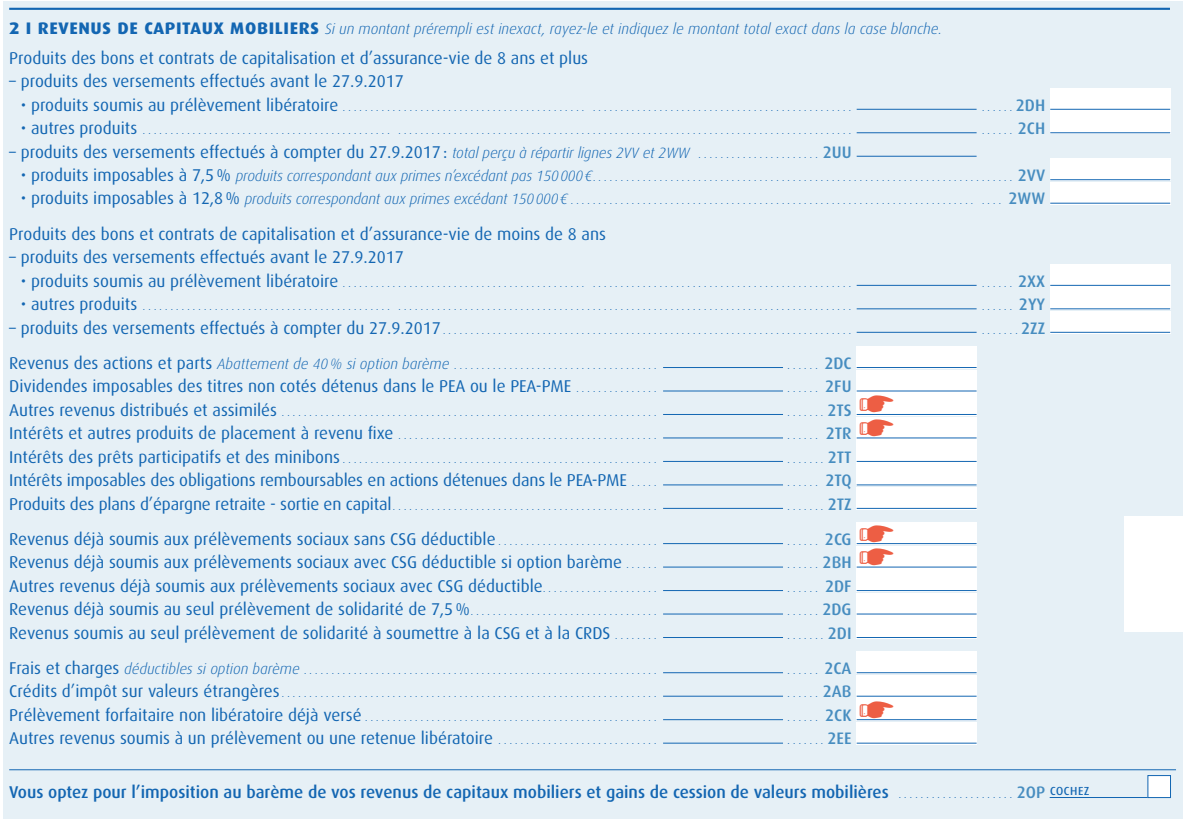
Micro foncier : recettes brutes sans abattement *n'excédant pas 15 000 €* 4BE
– dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français 4BK
Nom du locataire et adresse .....

Régime réel *Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044*
Revenus fonciers imposables 4BA
– dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français 4BL
Déficit imputable : sur les revenus fonciers ..... 4BB ☛ ; sur le revenu global ..... 4BC ☛
Déficits antérieurs non encore imputés ..... 4BD ☛
Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2022 ..... 4BN COCHEZ ☐ ; Vous souscrivez une déclaration n° 2044 spéciale ..... 4BZ COCHEZ ☐

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 *Si un montant prérempli est inexact, rayez-le et indiquez le montant total exact dans la case blanche.*

Produits des bons et contrats de capitalisation et d'assurance-vie de 8 ans et plus
– produits des versements effectués avant le 27.9.2017
• produits soumis au prélèvement libératoire 2DH
• autres produits 2CH
– produits des versements effectués à compter du 27.9.2017 : *total perçu à répartir lignes 2VV et 2WW* 2UU
• produits imposables à 7,5 % *produits correspondant aux primes n'excédant pas 150 000 €* 2VV
• produits imposables à 12,8 % *produits correspondant aux primes excédant 150 000 €* 2WW

Produits des bons et contrats de capitalisation et d'assurance-vie de moins de 8 ans
– produits des versements effectués avant le 27.9.2017
• produits soumis au prélèvement libératoire 2XX
• autres produits 2YY
– produits des versements effectués à compter du 27.9.2017 ..... 2ZZ

Revenus des actions et parts *Abattement de 40 % si option barème* 2DC
Dividendes imposables des titres non cotés détenus dans le PEA ou le PEA-PME 2FU
Autres revenus distribués et assimilés ..... 2TS ☛
Intérêts et autres produits de placement à revenu fixe ..... 2TR ☛
Intérêts des prêts participatifs et des minibons 2TT
Intérêts imposables des obligations remboursables en actions détenues dans le PEA-PME 2TQ
Produits des plans d'épargne retraite - sortie en capital 2TZ

Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux sans CSG déductible ..... 2CG ☛
Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible si option barème ..... 2BH ☛
Autres revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible 2DF
Revenus déjà soumis au seul prélèvement de solidarité de 7,5 % 2DG
Revenus soumis au seul prélèvement de solidarité à soumettre à la CSG et à la CRDS 2DI

Frais et charges *déductibles si option barème* 2CA
Crédits d'impôt sur valeurs étrangères 2AB
Prélèvement forfaitaire non libératoire déjà versé ..... 2CK ☛
Autres revenus soumis à un prélèvement ou une retenue libératoire 2EE

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 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.

En tout état de cause, le montant de prélèvement forfaitaire non libératoire prélevé au moment du versement des revenus financiers est à déclarer en case **2CK.**

C – PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES – UNIQUEMENT POUR MULTIHABITATION, MULTIHABITATION 2, MULTIHABITATION 3 ET MULTIHABITATION 4 :

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 2021 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 FISCALE

SCPI "DUFLOT" **MULTIHABITATION 7,** SCPI "DUFLOT PINEL" **MULTIHABITATION 8,** SCPI "PINEL" **MULTIHABITATION 9, MULTIHABITATION 10** et 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 ;
- Une annexe ;
- Un état des réductions d'impôt pratiquées au titre de l'investissement Duflot, Pinel.

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 – RÉDUCTION FISCALE

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 calculée sur 100 % (95 % pour les souscriptions dont la date de clôture est intervenue avant le 1er septembre 2014) du montant des versements retenu dans la limite de 300 000 euros par contribuable et année d'imposition, étalée à parts égales sur 9 ans, selon les modalités suivantes.
Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18 % pour un engagement de 9 ans.

Année de souscription	Taux de la réduction d'impôt Multihabitation 7	Taux de la réduction d'impôt Multihabitation 8	Taux de la réduction d'impôt Multihabitation 9 et 10	Taux de la réduction d'impôt LF Grand Paris Habitation
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 01/09/2014	-	Réduction de 18 % sur la base de 95 % du montant des souscriptions.	-	-
2014 souscription après le 01/09/2014	-	Réduction de 18 % sur la base de 100 % du montant des souscriptions.	-	-
2015 à 2018	-	-	Réduction de 18 % sur la base de 100 % du montant des souscriptions.	–
2019 à 2021	-	-	-	Réduction de 18 % sur la base de 100 % du montant des souscriptions.

NB : Votre avantage fiscal est inclus dans le plafonnement des niches fiscales qui pour les revenus 2021 est plafonné à 10 000 € à raison des investissements 2021 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 RICI, 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 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 RICI comme ci-dessous

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

Vous avez souscrit en **2021** des parts de la **SCPI LF GRAND PARIS HABITATION** (Régime PINEL) : inscrivez à la ligne 7QJ le montant de votre souscription 2021.

7 I RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT

INVESTISSEMENTS LOCATIFS PINEL

RÉDUCTION D'IMPÔT : ENGAGEMENT DE LOCATION INITIAL

Investissements réalisés et achevés en 2021 ou réalisés antérieurement si achevés en 2021

À remplir uniquement la première année de demande de la réduction d'impôt. Indiquez le montant de l'investissement.

Investissements réalisés en 2018				
– en métropole avec engagement de location de :	6 ans	7QR	9 ans	7QS
– outre-mer avec engagement de location de :	6 ans	7QT	9 ans	7QU
Investissements réalisés en 2019				
– en métropole avec engagement de location de :	6 ans	7QW	9 ans	7QX
– outre-mer avec engagement de location de :	6 ans	7QY	9 ans	7QQ
Investissements réalisés en 2020				
– en métropole avec engagement de location de :	6 ans	7QA	9 ans	7QB
– outre-mer avec engagement de location de :	6 ans	7QC	9 ans	7QD
Investissements réalisés en 2021				
– en métropole avec engagement de location de :	6 ans	7QI	9 ans	7QJ ☛
– outre-mer avec engagement de location de :	6 ans	7QK	9 ans	7QL

> Pour les souscriptions antérieures au 1er janvier 2021, le montant déductible figure en principe sur les avis d'imposition mais nous vous invitons à le vérifier :

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

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

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

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

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

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

- Vous avez souscrit **entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2014** des parts de la **SCPI MULTIHABITATION 8** (Régime PINEL) : inscrivez à la ligne 7BI, 1/9e de la réduction d'impôt 2014.

- Vous avez souscrit **entre le 1er janvier 2014 et le 31 août 2014** des parts de la **SCPI MULTIHABITATION 8** (Régime DUFLOT) : inscrivez à la ligne 7FK, 1/9e 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, 1/9e de la réduction d'impôt 2013.

7 I RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT

INVESTISSEMENTS LOCATIFS PINEL

.../...

Reports concernant les investissements des années antérieures

À remplir à partir de la deuxième année d'application de la réduction d'impôt. Indiquez la fraction de réduction d'impôt à reporter.

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 7BI
– outre-mer avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7DI

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

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

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

– en métropole :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7QZ
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7RZ
– outre-mer :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7SZ
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7TZ

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

– en métropole :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7RA
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7RB
– outre-mer :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7RC
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7RD

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

– en métropole :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7RE
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7RF
– outre-mer :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7RG
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7RH

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
– outre-mer :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7LM
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7MM

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

– en métropole :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7JN
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7JO
– outre-mer :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7JP
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7JQ

Vous êtes fiscalement domicilié à l'étranger et vous avez réalisé un investissement Pinel à compter du 1.1.2019 lorsque vous étiez fiscalement domicilié en France ..... 7QH COCHEZ

.../...

INVESTISSEMENTS LOCATIFS 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, réductions fiscales et 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 notamment 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, les taxes sur les bureaux, certains 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 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 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 ?)

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 1er 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.

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

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

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont les revenus de l'année 2021 déclarés en 2022 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 2022.

Vous venez de renseigner votre déclaration annuelle. Si votre revenu fiscal de référence de l'année 2021 déclaré en 2022 est inférieur aux seuils précités, vous pouvez bénéficier de cette dispense pour l'année 2023. Pour cela, il suffira de nous retourner le formulaire de demande de dispense joint au bordereau de distribution adressé début août 2022 avant le 30 novembre 2022.

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.

ATTENTION : le régime du micro-foncier n'est pas applicable dans le cas où vos revenus fonciers proviennent exclusivement de parts de SCPI.

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 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.

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

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

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

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

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

Et

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

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

La méthode du crédit d'impôt :
Sont concernées, les SCPI EPARGNE FONCIERE, LF EUROPIMMO, CREDIT MUTUEL PIERRE 1 et SELECTINVEST 1.

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

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

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

La méthode du taux effectif :
Sont concernées les SCPI LF EUROPIMMO et EPARGNE FONCIERE.
Les revenus fonciers d'Irlande et des Pays Bas 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 non soumis à l'impôt sur les sociétés.

Il vous appartient de déclarer le montant mentionné sur votre bordereau fiscal. **L'impôt relatif à cette plus-value ayant déjà été réglée,** elle ne sera pas à nouveau fiscalisée. En revanche, son montant sera pris en compte 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 est en principe assujettie aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

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

- revenus fonciers,
- ou, revenus financiers.

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

Ces acomptes sont automatiquement recalculés lors de chaque déclaration de revenus que vous effectuerez, lorsque vous modulez votre taux de prélèvement à la source ou que vous signalez un changement de situation de famille (mariage, PACS, naissance...) dans le service "Gérer mon prélèvement à la source".

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

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

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 (uniquement à raison des biens situés en France pour les non-résidents). 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 IFI, les dernières valeurs IFI arrêtées au 31/12/2021, valables pour les SCPI concernées et avec une distinction entre celles détenues en usufruit 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 2021 ?

En cas de décès d'un associé intervenu dans le courant de l'année 2021, l'intégralité des revenus fonciers et financiers est imposée au nom des héritiers de l'associé décédé, à l'exception des plus-values immobilières qui sont imposables au nom des associés présents à la date de cession des immeubles concernés.

Deux bordereaux fiscaux distincts sont établis en conséquences, afin de matérialiser les revenus répartis sur ces deux périodes (avant le décès et après le décès).

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 encaissées 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 (cf. exemple ci-après).**

Exemple : Afin de bénéficier des nombreux avantages proposés par les SCPI gérées par La Française Real Estate Managers, vous avez souscrit des parts de SCPI. **Le cumul des distributions versées sur votre compte s'élève à 1 000 €** est répartit comme suit :

- 250 € au titre du 1er trimestre 2021, versés le 30 avril 2021
- 250 € au titre du 2e trimestre 2021, versés le 29 juillet 2021
- 250 € au titre du 3e trimestre 2021, versés le 28 octobre 2021
- 250 € au titre du 4e trimestre 2021, versés le 28 janvier 2022

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

- 1 300 € de loyers encaissés par la SCPI entre le 1er janvier et le 31 décembre 2021

Déduction faite de :

- 390 € correspondant au montant des charges déductibles décaissées par la SCPI entre le 1er janvier et le 31 décembre 2021
- 10 € d'intérêts d'emprunt acquittés par votre SCPI entre le 1er janvier et le 31 décembre 2021

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

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

La dotation de report à nouveau permet de constituer des réserves. Prélevés sur les loyers perçus par votre SCPI en 2021, 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 plus-values restent à déclarer dans votre déclaration en case 3VZ, mais ne feront pas l'objet d'une nouvelle imposition.

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 2021.

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

Par téléphone : **01 73 00 75 55** de 9h à 17h

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

XX3616 - Avril 2022