KIT FISCAL

Déclaration de vos revenus 2024

LA FRANÇAISE

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

FISCALITÉ 2024,
CE QUE VOUS DEVEZ RETENIR

La déclaration en ligne des revenus est désormais obligatoire pour tous les contribuables disposant d'un accès internet à leur domicile principal, sans condition de plafond de revenus. Cette obligation s'applique à l'ensemble des foyers fiscaux, avec un risque de pénalité financière en cas de non-respect.

L'un des avantages majeurs de la télédéclaration est la flexibilité qu'elle offre : vous avez la possibilité de modifier votre déclaration fiscale en ligne à compter du mois de septembre et jusqu'à la fin du mois de décembre. Cette option de correction tardive n'est pas disponible pour les déclarations papier.

IMPORTANT

Nous tenons à vous rappeler que la déclaration de vos revenus relève de votre responsabilité personnelle. Bien que votre société de gestion vous fournisse les données chiffrées nécessaires concernant vos parts de SCPI à des fins déclaratives, ces informations ne sauraient se substituer aux conseils d'un expert fiscal ou aux réponses officielles de l'administration fiscale.

Il est important de noter que cette notice se base sur les imprimés 2024, et que les références sont susceptibles d'évoluer dans les imprimés 2025 selon les mises à jour de l'administration fiscale.

Pour toute question relative à vos déclarations ou au prélèvement à la source, nous vous invitons à contacter directement les 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 2024 » est conçu pour faciliter l'établissement de vos déclarations fiscales.

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

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

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

Le Groupe La Française vous remercie de votre confiance.

Bonne lecture.

Votre Société de gestion

Les dates limites pour la déclaration des revenus en 2025 sont les suivantes :

→ Pour la déclaration en ligne :

- Jusqu'au 22 mai 2025 à 23h59 pour les départements n° 01 à 19 et les non-résidents
- Jusqu'au 28 mai 2025 à 23h59 pour les départements n° 20 à 54
- Jusqu'au 5 juin 2025 à 23h59 pour les départements n° 55 à 976

→ Pour la déclaration papier :

- Jusqu'au 20 mai 2025 à 23h59, le cachet de la Poste faisant foi

Le service de déclaration en ligne ouvrira le **10 avril 2025**.

Il est important de noter que la déclaration en ligne est obligatoire pour tous les contribuables ayant un accès internet à leur domicile principal. Cependant, si vous n'êtes pas en mesure de déclarer en ligne, vous pouvez utiliser la déclaration papier. La date limite de dépôt est alors fixée au 20 mai 2025.

VOUS POSSÉDEZ UN COMPTE EXTRANET

RÉALISEZ VOTRE DÉCLARATION FISCALE... EN QUELQUES CLICS

Votre société de gestion, La Française Real Estate Managers, a développé pour vous un outil d'aide à la déclaration.
Accessible depuis votre espace extranet dédié, rubrique « Aide à la déclaration », il s'adapte à toutes les configurations (intérêts d'emprunt, micro-foncier et réductions d'impôts). Cet assistant reprend l'intégralité des données fiscales de vos parts de SCPI et de GFV et restitue les informations à compléter dans les rubriques de votre déclaration.

1
Regroupez tous les documents nécessaires (traitements et salaires, revenus fonciers, financiers etc...)

2
Connectez vous à votre espace extranet :
https://client.la-francaise.com
à l'aide de votre identifiant et mot de passe

3
Accédez à votre **outil d'aide à la déclaration**

Cliquez sur l'onglet

AIDE À LA DECLARATION

4
Consultez et acceptez les **conditions d'utilisation** de l'outil d'aide à la déclaration

5
Vous pouvez commencer la saisie :

- Choix des comptes associés
- Emprunts et frais déductibles
- Catégorie fiscale
- Sélection des rubriques
- Sélection des annexes
- Annexe 2044 (revenus fonciers)
- Annexe 2047 (revenus étrangers)
- Déclaration 2042 (revenus financiers)
- Déclaration 2042 C (plus-values)
- Déclaration 2042 (revenus fonciers : régime micro-foncier)
- Déclaration 2042 C (report revenus étrangers)
- Impôt sur la fortune immobilière
- Générez le PDF récapitulatif
- Participez à l'enquête de satisfaction

Une fois la simulation terminée, vous pouvez générer un document PDF récapitulatif qui résume les montants à reporter pour les 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.

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

REFUSER LE PAPIER, C'EST FAIRE LE CHOIX :

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

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.

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

LES RÉGIMES D'IMPOSITION DE VOS REVENUS

SCPI D'ENTREPRISE ET SCPI SANS AVANTAGE FISCAL page 7	
➨ SCPI D'ENTREPRISE : Crédit Mutuel Pierre 1, Epargne Foncière, LF Europimmo, LF Avenir Santé, Selectinvest 1, LF Grand Paris Patrimoine, LF Opportunité Immo, LF Renovimmo, LF Les Grands Palais, LF Croissance & Territoires	BORDEREAU FISCAL + Imprimé 2044 -2047-2042 -2042C
➨ SCPI NE DISPOSANT PLUS D'AVANTAGE FISCAL : MULTIHABITATION 2, MULTIHABITATION 3, MULTIHABITATION 4, MULTIHABITATION 5, MULTIHABITATION 6, MULTIHABITATION 7, MULTIHABITATION 8, UFG PIERRE ET VACANCES	BORDEREAU FISCAL + Imprimé 2044 - 2042 - 2042C
SCPI FISCALE / PINEL page 11	
MULTIHABITATION 9, MULTIHABITATION 10, LF Grand Paris Habitation	BBORDEREAU FISCAL + Imprimé 2044 – 2042 - 2042 C - 2042 RICI
FOIRE AUX QUESTIONS page 13	

LES RÉGIMES D'IMPOSITION APPLICABLES AUX REVENUS FONCIERS

Le micro-foncier

Ce régime est réservé aux contribuables qui respectent les **trois conditions cumulatives** suivantes :

1 – le revenu brut foncier annuel du foyer fiscal ne doit pas excéder 15 000 €

2 – les revenus provenant des SCPI ne doivent pas être soumis à un régime fiscal particulier

3 – percevoir également des revenus fonciers au titre de la location d'immeubles nus (hors SCPI).

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

Les contribuables qui relèvent du **régime micro-foncier** sont tenus de porter directement le montant de leurs revenus bruts fonciers sur la déclaration d'ensemble des revenus **n° 2042 (case 4BE)**. Dans ce cas aucune déclaration 2044 n'est à remplir.

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

Le régime de droit commun "du réel"

Le régime réel s'applique de plein droit pour les contribuables qui ne sont pas éligibles au régime micro-foncier ainsi que pour les contribuables qui ont opté pour l'application de ce régime. Ce régime permet la déduction réelle des charges (dont les intérêts d'emprunts) pour la détermination du revenu net foncier imposable.

Ces opérations permettent, dans le cadre du régime réel, de déterminer le bénéfice ou le déficit foncier qui caractérise chacun des biens locatifs.

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

SCPI D'ENTREPRISE

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

SCPI DONT L'AVANTAGE FISCAL EST ARRIVÉ À SON TERME

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

POINT SUR LES SCPI NE DISPOSANT PLUS D'AVANTAGE FISCAL

Vous pouvez désormais bénéficier du régime micro-foncier sous réserve de remplir les conditions mentionnées en page 6.

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

☛ Utilisez l'imprimé n° 2044

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

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

N'inscrivez pas les centimes

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

Ligne 113 : Vous devez indiquer la somme :

- des intérêts d'emprunt et primes d'assurance de votre SCPI (colonne C du bordereau fiscal 2024). (Ces intérêts ne doivent pas être détaillés au niveau de la ligne 410 de l'imprimé 2044).
- des intérêts d'emprunt et primes d'assurance éventuels relatifs à vos acquisitions de parts de SCPI à crédit. Ce montant vous est communiqué par votre organisme prêteur. Dans ce cas, vous devez également compléter la ligne 410 de l'imprimé n°2044, en indiquant la dénomination de la/les société(s) concernée(s) par ces emprunts, le nom et l'adresse de l'organisme prêteur, la date du prêt, ainsi que le montant communiqué par cet organisme.

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

- des intérêts des emprunts contractés par la SCPI (colonne C du bordereau fiscal 2024). **(Ces intérêts ne doivent pas être détaillés au niveau de la ligne 410 de l'imprimé 2044),**
- **du montant des intérêts d'emprunt relatifs à vos éventuelles acquisitions à crédit à hauteur de la fraction représentative des seuls revenus imposables en France,** et donc à l'exclusion de la fraction des intérêts versés afférente à des revenus de source néerlandaise et irlandaise.

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

☛ Puis, utiliser l'imprimé n° 2042

Remplissez le formulaire n° 2044 selon les instructions fournies, puis reportez les montants correspondants sur votre déclaration principale (formulaire n° 2042) dans les cases 4BA, 4BB et/ou 4BC, selon votre situation.

REVENUS FONCIERS DE SOURCE ÉTRANGÈRE / IMPRIMÉ 2047 ET 2042 C

Cette rubrique s'adresse exclusivement aux associés des SCPI LF Europimmo, Épargne Foncière, Crédit Mutuel Pierre 1, Selectinvest 1 et LF Avenir Santé. Si vous détenez des parts de plusieurs SCPI investies dans un même pays. Vous devez déclarer le montant par pays de source, sans besoin de distinguer par SCPI.

☛ Utilisez l'imprimé n° 2047

Les revenus étrangers doivent être reportés dans les cadres appropriés de la déclaration 2047 (notamment les rubriques 4 et 6), en suivant les instructions de la notice fiscale.

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

Rubrique 4 "Revenus fonciers imposables en France".

ADRESSE DES IMMEUBLES CONCERNÉS	PAYS D'ENCAISSEMENT	MONTANT EN €
Reportez l'adresse et le nom de la SCPI concernée	Reportez le nom du pays mentionné dans la colonne "PAYS" du bordereau fiscal 2024	

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

INDIQUEZ LE BÉNÉFICIAIRE DES REVENUS : DÉCLARANT 1 OU DÉCLARANT 2 OU PERSONNES À CHARGE	PAYS D'ENCAISSEMENT	NATURE DU REVENU	REVENU AVANT DEDUCTION DE L'IMPÔT ETRANGER
	Reportez le nom du pays mentionné dans la colonne "PAYS" du bordereau fiscal 2024	Reportez la mention "REVENUS FONCIERS"	
		TOTAL	
MONTANT À REPORTER			À REPORTER LIGNE 8TK DE LA DECLARATION 2042

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

☛ Utilisez l'imprimé n° 2042 C

Pour déclarer les revenus fonciers exonérés provenant des Pays-Bas et d'Irlande, qui sont pris en compte pour le calcul du taux effectif, vous devez utiliser la ligne 4EA (pour le régime réel) ou 4EB (pour le micro-foncier) du formulaire 2042C.

Ce changement remplace l'ancienne méthode qui utilisait la ligne 8TI, désormais réservée à d'autres types de revenus.

4 I REVENUS FONCIERS

Amortissement « Robien » ou « Borloo neuf » déduit des revenus fonciers 2023 (investissements réalisés en 2009) 4BY

Régime réel : revenus fonciers exonérés à soumettre au taux effectif 4EA

Micro foncier : recettes brutes exonérées à soumettre au taux effectif 4EB

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 4EA ou 4EB.

Si vous avez acquis vos parts à crédit, il convient de retirer des "revenus fonciers nets" (colonne 8TK ou 4EA ou 4EB du bordereau fiscal 2024), la quote-part de vos intérêts d'emprunts relatifs aux revenus étrangers. Cette quote-part correspond aux intérêts d'emprunt communiqués par votre organisme prêteur, ajustée du pourcentage des revenus étrangers (cf. exemple ci-dessous).

Exemple : Le montant des "revenus fonciers nets" mentionné dans la colonne 8TK ou 4EA ou 4EB de l'annexe fiscale 2024 s'élève à 100 € et vous avez acquis des parts à l'aide d'un prêt dont le montant des intérêts s'élève à 800 €. La quote-part des revenus allemands, espagnols ou hollandais de votre SCPI s'élève à 5 %. La répartition des taux fait l'objet d'une annexe indépendante transmis sur demande par nos services.

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

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

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

La SCPI EUROPIMMO a perçu en 2024 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 **Intérêts ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt payé à l'étranger**

232	Pays d'encaissement ou d'origine des revenus	☛ Belgique							
233	Montant net encaissé	☛	+		+		+		=
234	Taux applicable	× 17,6 %	×		×		×		
235	Résultat								
236	Impôt supporté à l'étranger								
237	Crédit d'impôt retenu		+		+		+		=

Si ligne 235 < ligne 236, retenir la ligne 235 ; si ligne 236 < ligne 235, retenir la ligne 236.
Impôt étranger retenu de la ligne 237

238 Intérêts crédit d'impôt inclus *lignes 233 + 237*

Il convient de reporter ligne 232 le pays d'origine des revenus puis en 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 5 et suivantes de la notice 2047 de l'administration fiscale. S'agissant de la Belgique le taux est de 17,6 % en ce qui concerne les dividendes et 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.

Le résultat obtenu à la ligne 238 est reporté à la ligne 252 (2 TR de l'imprimé 2042) sous réserve des montants déjà enregistrés.

Quant aux autres revenus distribués, ils doivent être déclarés à la ligne 260 de l'imprimé 2047 puis reporté en ligne 2 TS de l'imprimé 2042 sous réserve des montants déjà enregistrés.

260 **REVENUS DES VALEURS MOBILIÈRES FRANÇAISES ET REVENUS ASSIMILÉS ENCAISSÉS À L'ÉTRANGER**

Montant des revenus, sans déduction de l'impôt payé à l'étranger.	PAYS D'ENCAISSEMENT	MONTANTS EN €	REPORT 2042
Revenus des actions et parts *Abattement de 40 % si option barème*			2DC
Autres revenus distribués			2TS

Renseignez ensuite ces revenus dans le 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
☛ Belgique				
Montant total		=		☛ CASE 8VL

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

En l'absence de données relatif à l'impôt étranger, il convient d'indiquer 0.

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

DÉCLARATION PRINCIPALE / IMPRIMÉ 2042

Il convient d'abord de remplir la case 4BA (report de la 2044) ou 4BE dans le cas du régime micro foncier.
1 - le total de la colonne "revenu avant déduction de l'impôt étranger" du cadre 6 de l'imprimé fiscal 2047 :

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

4 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 ☐

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

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

REVENUS FINANCIERS

Dans tous les cas ☛ Utilisez l'imprimé n° 2042.

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

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. Ils doivent être déclarés case **2CG**.

Si vous souhaitez opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sachez que cette option s'applique à l'ensemble de vos revenus et gains de l'année soumis à prélèvement forfaitaire. Pour ce faire, cochez la case **2OP** dans le cadre 2 de la déclaration n° 2042 et reportez vos revenus financiers en case **2BH**. Notez que cette option est annuelle et irrévocable pour l'année concernée. Elle peut être plus avantageuse selon votre situation fiscale globale, c'est pourquoi nous vous recommandons de comparer les deux modes d'imposition (prélèvement forfaitaire unique ou barème progressif) pour déterminer la solution la plus avantageuse dans votre situation.

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

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES :

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

Toutefois, en application des dispositions fiscales actuellement en vigueur, le montant de votre quote-part de plus-values immobilières doit être pris en compte pour la détermination de votre revenu fiscal de référence. A ce titre, vous devez reporter le montant mentionné dans la rubrique 3VZ du bordereau fiscal 2024 au niveau de votre déclaration d'ensemble de revenus ; **il ne sera pas soumis à une nouvelle imposition.**

Par ailleurs, les cessions et retraits de parts de SCPI sont soumis à la taxation des plus-values immobilières. Ces opérations sont assimilées à des cessions d'immeubles. Ainsi, en cas de retrait de parts en 2024 générant une plus-value, l'associé doit déposer une déclaration 2048 M au cours du mois qui a suivi ce retrait et s'acquitter de l'impôt correspondant. Vous devez ajouter cette plus-value au montant de la rubrique spécifique 3VZ précitée et **elle ne sera pas soumise à une nouvelle imposition.** Ce montant est pris en compte pour le calcul de votre revenu fiscal de référence et peut le cas échéant, entrainer l'imposition à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

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

☛ Utilisez l'imprimé n° 2042 C.

Reportez page 3, ligne 3VZ le montant figurant case 3VZ du bordereau fiscal 2024 augmenté de l'éventuelle plus-value constatée en cas de cession de parts en 2024.

MULTIHABITATION 9, MULTIHABITATION 10 ET LF GRAND PARIS HABITATION

Cette notice est accompagnée des documents personnalisés suivants :

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

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

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

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

→ DÉCLARATION DE VOS REVENUS FONCIERS DE SOURCE FRANÇAISE / IMPRIMÉ 2044

→ DÉCLARATION PRINCIPALE / IMPRIMÉ 2042

→ DÉCLARATION COMPLÉMENTAIRE / IMPRIMÉ 2042 RICI

RÉDUCTION FISCALE

MULTIHABITATION 9

Pour votre information, l'année en cours marque la dernière année pour profiter de l'avantage fiscal lié à votre investissement dans la SCPI Multihabitation 9 (si la souscription a été faite en 2016). Conformément aux dispositions fiscales du dispositif Pinel, établies lors de votre souscription, la période de défiscalisation arrive à son terme cette année.

Votre investissement dans Multihabitation 9 a permis de bénéficier d'une réduction d'impôt dans le cadre du dispositif Pinel. Cet avantage, échelonné sur une durée de 9 ans, atteint son échéance cette année après avoir contribué à optimiser votre fiscalité au cours de cette période.

Les revenus de cette année seront les derniers à bénéficier de la réduction d'impôt offerte par Multihabitation 9. À compter de l'année prochaine, cet avantage fiscal ne sera plus applicable sur vos revenus issus de cette SCPI.

Lors de votre déclaration de revenus, veillez à inclure les informations relatives à la SCPI Multihabitation 9 pour garantir la prise en compte de cet ultime avantage fiscal.

Dès l'année prochaine, les revenus générés par Multihabitation 9 seront imposés selon votre régime fiscal habituel, sans la réduction d'impôt liée au dispositif Pinel.

MULTIHABITATION 10 ET LF GRAND PARIS HABITATION : SCPI PINEL

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

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

NB : Votre avantage fiscal est inclus dans le plafonnement des niches fiscales qui pour les revenus 2024 est plafonné à 10 000 € à raison des investissements 2024 majorés de 8 000 € pour les réductions d'impôt liées aux investissements OUTRE MER et aux souscriptions au capital de SOFICA.

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

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

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

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

– en métropole :

• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7JN

• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7JO

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

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

– en métropole :

• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7JM

• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7KM

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

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

– en métropole :

• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7RE

• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7RF

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

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

– en métropole :

• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7RA

• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7RB

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

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

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

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

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

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

A quoi correspond le montant des revenus fonciers à déclarer ?

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).
- Déduction faite :
  - Des frais et charges déductibles.
  - Des intérêts d'emprunt liés à l'acquisition des immeubles détenus par votre SCPI.

Ces revenus fonciers :

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

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

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

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

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

- revenus fonciers,
- ou, revenus financiers.

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

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

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

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

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

Depuis le 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 % et n'ouvrent pas droit à déduction de la CSG. Ainsi, les revenus doivent être déclarés case 2CG.

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

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

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

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

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

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

- Pour les d'intérêts de placement, si le revenu du foyer fiscal 2023 de référence était inférieur à 25 000€ pour une personne seule ou 50 000€ pour un couple (mariage ou PACS).
- Pour les dividendes (revenus distribués par le OPC dans lesquels la SCPI a pu investir), si le revenu du foyer fiscal 2023 de référence était inférieur à 50 000€ pour une personne seule ou 75 000€ pour un couple (mariage ou PACS).

Il s'agit uniquement d'une dispense d'acompte pour reporter l'imposition au moment de l'émission de l'avis d'imposition.

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

Le coupon de dispense de prélèvement forfaitaire est mis à la disposition des associés à la fin du mois de juillet. Il doit être retourné avant le 30 novembre 2025.

Quelle est la différence entre les intérêts de placements et les revenus de types dividendes ?

Les intérêts de placement et les revenus de dividendes sont deux types de rémunérations issues d'investissements. Toutefois, ils diffèrent par leur nature, leur origine et leur fiscalité.

Les intérêts de placement proviennent d'un prêt qui octroie un revenu fixe, déterminé à l'avance par un taux d'intérêt. Tandis que les dividendes sont issus des bénéfices réalisés par une entreprise. Les actionnaires reçoivent une part de ces bénéfices en fonction du nombre d'actions qu'ils détiennent.

Les modalités d'imposition des deux types de revenus peuvent varier selon les pays. En France, ils sont en principe soumis à la flat tax.

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

Les SCPI sont des sociétés fiscalement translucides.

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

Chaque associé doit déclarer la quote-part des revenus qui lui revient perçue 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 2024. Ainsi, vous êtes fiscalisé sur le montant des loyers ainsi que les revenus financiers encaissés par votre SCPI et non sur le montant des revenus qui vous sont distribués. En effet, la gestion de la SCPI conduit à la réalisation de travaux sur le patrimoine, constitution ou distribution de réserves, constitution de provisions… qui impactent le montant distribué.

Les revenus distribués sous forme d'acomptes en avril, juillet, octobre 2024 et janvier 2025 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 2024, versés le 30 avril 2024
- → 250 € au titre du 2e trimestre 2024, versés le 29 juillet 2024
- → 250 € au titre du 3e trimestre 2024, versés le 28 octobre 2024
- → 250 € au titre du 4e trimestre 2024, versés le 28 janvier 2025

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 2024

Déduction faite de :

- 390 € correspondant au montant des charges déductibles décaissées par la SCPI entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024
- 10 € d'intérêts d'emprunt acquittés par votre SCPI entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024

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 2024, ils ne sont pas distribués et seront utilisés pour compenser un fléchissement temporaire du montant des loyers encaissés par votre SCPI. Ces sommes demeurent imposables au titre de l'exercice et ne seront pas fiscalisées lorsqu'elles vous seront restituées.

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

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

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

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

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

A quoi correspondent les plus-values immobilières ?

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

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

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

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

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

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

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

Et

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

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

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

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

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

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

La méthode du taux effectif :
Sont concernées les SCPI LF EUROPIMMO et EPARGNE FONCIERE.

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

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

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

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

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

Le bordereau fiscal mis à la disposition du mandataire récapitule l'ensemble des revenus générés par l'indivision.

Il revient à chaque membre de l'indivision de procéder à une répartition des revenus à déclarer par indivisaire selon le pourcentage et/ou la quote-part détenue par chacun des co-indivisaires.

Comment déclarer mes revenus à la fin de l'avantage fiscal ?

Lorsque vous détenez une SCPI dont l'avantage fiscal est arrivé à échéance (MH 2 à 8), vous n'avez plus le droit d'appliquer les réductions fiscales.

En effet, bien que certaines dispositions fiscales permettent la prorogation de l'avantage fiscal (Pinel), la Société de Gestion s'étend sur une durée de 9 ans **sans possibilité de proroger.**

Pourquoi la case 2TS est préremplie ?

Les montants préremplis sur votre déclaration en ligne en ligne 2TS constituent une partie des revenus financiers que nous déclarons à l'administration fiscale conformément à nos obligations déclaratives. Ils doivent le cas échéant être complétés par les montants transmis sur le bordereau fiscal dans le cas où le montant prérempli ne correspondrait pas aux informations contenues dans votre bordereau fiscal.

Qu'est un ce qu'un déficit foncier ?

Les **déficits fonciers, proviennent** des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts lorsque ceux-ci excédent le montant des loyers perçus au cours de l'année, et sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 €.

Dans un tel cas, le contribuable a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit.

La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global de l'associé est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable dans la limite de 10 700 €, l'excédent de déficit est alors imputable sur ses revenus globaux des six années suivantes dans les conditions de droit commun (CGI art. 156, I).

A quoi correspondent les intérêts d'emprunt (cadre C du bordereau fiscal) ?

Dans le contexte actuel de taux d'intérêt avantageux, la Société de Gestion a profité de l'occasion pour emprunter à faible coût afin de financer une partie des actifs acquis par votre (vos) SCPI. De ce fait, vous pouvez bénéficier de la déductibilité des intérêts liés à ces emprunts. Contrairement aux emprunts réalisés pour l'acquisition de parts, la notice de l'administration fiscale ne stipule pas qu'il est nécessaire de fournir davantage d'informations dans ce cas.

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

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

Par courrier électronique : fiscalite@la-francaise.com

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
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

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

XX3788 - Avril 2025