

NOTICE EXPLICATIVE

pour remplir votre déclaration de revenus 2017

SCPI « SCCELLIER » MULTIHABITATION 5, SCPI « SCCELLIER BBC » MULTIHABITATION 6, SCPI « DUFLOT » MULTIHABITATION 7, SCPI « DUFLOT PINEL » MULTIHABITATION 8, SCPI « PINEL » MULTIHABITATION 9 ET MULTIHABITATION 10

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

Si vous avez déjà activé votre espace dédié, il suffit de vous connecter. Si vous n'avez pas encore activé votre espace dédié, connectez-vous directement à l'adresse suivante : <http://lfgrou.pe/digital>

IMPORTANT : les prélèvements sociaux sur les revenus fonciers étrangers bénéficient d'un crédit d'impôt (origine : Allemagne) et ne doivent donc pas faire l'objet d'une taxation par l'administration fiscale. Nous vous invitons à indiquer ce point à la fin de votre déclaration, dans la zone destinée aux informations à porter à la connaissance de l'administration.

Si vous bénéficiez de revenus de source Allemande, il vous est possible de contrôler la bonne application du dispositif par l'administration : si les prélèvements sociaux dus au titre de vos revenus fonciers correspondent à 17,2 % (15,5 % l'année dernière) du montant reporté dans la rubrique 4 BA de la déclaration 2042 ou 2042 K, alors l'administration n'a pas appliqué le crédit d'impôt sur les prélèvements sociaux. Dans ce cas, connectez-vous à votre espace extranet (cf paragraphe ci-dessus « pour vous aider ») et téléchargez le modèle de courrier de réclamation demandant à l'administration fiscale le dégrèvement des sommes indument versées.

RAPPEL : la déclaration des revenus en ligne devient progressivement obligatoire pour toutes les personnes ayant un accès à Internet dans leur résidence principale. En 2018, la télé-déclaration s'impose aux contribuables dont le revenu fiscal de référence 2017 est supérieur à 15 000 € (une amende est applicable à partir du deuxième manquement). Pour vous accompagner dans votre déclaration en ligne, reportez-vous à l'outil d'aide à la déclaration accessible depuis votre espace dédié.

Cette notice a été établie pour faciliter l'établissement de vos déclarations fiscales. Elle n'a pas pour objet de se substituer à la documentation administrative officielle. Nous vous invitons, pour des explications complémentaires, à consulter les données de l'administration fiscale. En particulier, si vous êtes non-résidents.

Elle est par ailleurs accompagnée des documents personnalisés suivants :

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

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

Attention : pour les autres SCPI du Groupe La Française, les éléments vous permettant de compléter la déclaration vous sont adressés par pli séparé.

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).

1 – REDUCTION FISCALE

MULTIHABITATION 5 & MULTIHABITATION 6 SCPI SCCELLIER

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

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

MULTIHABITATION 7 : SCPI DUFLOT, MULTIHABITATION 8 : SCPI DUFLOT ET PINEL, MULTIHABITATION 9 ET MULTIHABITATION 10 : SCPI PINEL

Votre souscription de parts ouvre droit, en application des textes en vigueur, à une réduction d'impôt dans la limite de 300 000 euros par contribuable et année d'imposition, étalée à parts égales sur 9 ans, selon les modalités suivantes.

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

Année de souscription	Taux de la réduction d'impôt Multihabitation 7	Taux de la réduction d'impôt Multihabitation 8	Taux de la réduction d'impôt Multihabitation 9 - Multihabitation 10
2013	Réduction de 18 % sur la base de 95 % du montant des souscriptions.	Réduction de 18 % sur la base de 95 % du montant des souscriptions.	-
2014 Souscription avant le 1 ^{er} septembre 2014	-	Réduction de 18 % sur la base de 95 % du montant des souscriptions.	-
2014 Souscription après le 1 ^{er} septembre 2014	-	Réduction de 18 % sur la base de 100 % du montant des souscriptions.	-
2016 et 2017	-	-	Réduction de 18 % sur la base de 100 % du montant des souscriptions.

Pour les souscriptions 2017, vous devez souscrire un engagement de conservation de vos parts de la SCPI jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI que vous trouverez en annexe (engagement souscrit en 2018 pour les souscriptions de 2017).

NB : Votre avantage fiscal est inclus dans le plafonnement des niches fiscales qui pour les revenus 2017 est plafonné à 10 000 € à raison des investissements 2017 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 C, de l'imprimé n° 2042 et éventuellement de l'imprimé n° 2044 en fonction de votre catégorie fiscale (cf. page 3 : 2 - Revenus Fonciers)

MULTIHABITATION 7 (SCPI DUFLOT), MULTIHABITATION 8 (SCPI DUFLOT ET PINEL), MULTIHABITATION 9 (SCPI PINEL) et MULTIHABITATION 10 (SCPI PINEL)

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

> Vous avez souscrit en 2017 des parts de la SCPI MULTIHABITATION 10 (Régime PINEL)

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

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

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

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

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

> Pour les souscriptions antérieures au 1^{er} janvier 2017, le montant déductible figure en principe sur les avis d'imposition mais nous vous invitons à le vérifier :

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

INVESTISSEMENTS LOCATIFS : LOI PINEL

.../...

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

Investissements réalisés en 2017 :

- 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

Reports concernant les investissements des années antérieures

Investissements réalisés du 1.9 au 31.12.2014 et achevés au 31.12.2014

- en métropole :
 - avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt de l'année 20147AI
 - avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt de l'année 20147BI
- outre-mer :
 - avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt de l'année 20147CI
 - avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt de l'année 20147DI

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

- en métropole :
 - avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt de l'année 20157BZ
 - avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt de l'année 20157CZ

.../...

INVESTISSEMENTS LOCATIFS : LOI DUFLOT

.../...

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

- report de 1/9 de la réduction d'impôt de l'année 2013 7FI
- report de 1/9 de la réduction d'impôt de l'année 2014 7FK

LA FISCALITE APPLICABLE AUX PORTEURS DE PARTS POUR MULTIHABITATION 5 OU MULTIHABITATION 6 (SCPI SCELLIER)

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

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

Page 4, rubrique 7 REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOTS – Investissements locatifs : Loi Scellier :

- Pour les souscriptions réalisées en 2011 inscrivez à la ligne 7HA, 1/9 de la réduction d'impôt.
- Pour les souscriptions réalisées en 2010 et 2009 inscrivez respectivement à la ligne 7HV et 7HR – 1/9 de votre souscription

Pour toute information relative à la fiscalité, un service client dédié est à votre service !

7 I REDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT (SUITE)

INVESTISSEMENTS LOCATIFS : LOI SCCELLIER

Reports concernant les investissements achevés ou acquis au cours des années antérieures

.../...

• Investissements achevés en 2011 : report de 1/9 de la réduction d'impôt

- Investissements réalisés en 2011 en métropole, dans les DOM, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon 7HA

- Investissements réalisés en 2010 en métropole et dans les DOM-COM ou réalisés en 2011 avec promesse d'achat en 2010 en métropole, dans les DOM, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon 7HD

Investissements réalisés en 2009 ou réalisés en 2010 avec promesse d'achat en 2009 en métropole et dans les DOM-COM 7HF

.../...

• Investissements achevés en 2010 : report de 1/9 de l'investissement

Investissements réalisés en 2010

- en métropole 7HV - dans les DOM-COM 7HW

- métropole avec promesse d'achat avant le 1.1.2010 7HX - DOM-COM avec promesse d'achat avant le 1.1.2010 7HZ

Investissements réalisés en 2009

- en métropole en 2009, dans les DOM du 1.1.2009 au 26.5.2009, dans les DOM du 27.5.2009 au 30.12.2009 ne respectant pas les plafonds spécifiques 7HT

- dans les DOM-COM du 27.5.2009 au 31.12.2009 respectant les plafonds spécifiques 7HU

• Investissements réalisés et achevés en 2009 : report de 1/9 de l'investissement

- Investissements en métropole en 2009 ; dans les DOM du 1.1.2009 au 26.5.2009 dans les DOM-COM du 27.5.2009 au 30.12.2009 ne respectant pas les plafonds spécifiques 7HR

- Investissements dans les DOM-COM du 27.5.2009 au 31.12.2009 respectant les plafonds spécifiques 7HS

2 – REVENUS FONCIERS :

Comme pour toute SCPI, nous vous rappelons que les revenus qui vous sont distribués sous la forme d'acomptes sont établis selon des règles comptables différentes des règles fiscales. C'est la raison pour laquelle la nature des montants à déclarer ne correspond pas à celle des revenus distribués. Le montant distribué est déterminé en fonction du résultat d'exploitation de la SCPI, intégrant les provisions pour travaux, le report à nouveau et les produits financiers, éventuellement soumis au prélèvement fiscal. Le montant fiscal à déclarer se calcule à partir des recettes locatives encaissées et des dépenses décaissées qui leur sont imputables au cours de l'exercice.

Identifiez votre situation fiscale à l'aide du tableau ci-après.

Origine de vos revenus fonciers

Vos revenus fonciers proviennent

Cas 1 (Application du régime de droit commun « du réel »)

- de vos parts des SCPI MULTIHABITATION 5, 6, 7, 8, 9 et/ou 10 et éventuellement d'autres SCPI non soumises à un régime particulier. En outre, vous ne déduisez pas ou plus d'intérêts d'emprunt de vos revenus fonciers. (imprimé à utiliser n°2042 ou n°2042 K pré-rempli)

Cas 2 (Application du régime du micro-foncier) :

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

- de vos parts des SCPI MULTIHABITATION 5, 6, 7, 8, 9 et/ou 10 et éventuellement d'autres SCPI non soumises à un régime particulier. Et

- 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. (imprimé à utiliser n°2042 ou n°2042 K pré-rempli)

Cas 3 (Application du régime de droit commun « du réel »)

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

- de vos parts de SCPI acquises à l'aide d'un crédit,

Et/ou

- de la location de propriété.

Vous pouvez être éligible au régime du micro-foncier et faire le choix d'opter pour le régime réel. (imprimés à utiliser n°2044 ou n°2044 spéciale, puis n°2042 ou n°2042 K pré-rempli)

Cas 1

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

Reportez dans la case 4BA du cadre 4 de l'imprimé 2042 (page 3) la différence entre les cases A et B de votre bordereau récapitulatif de revenus 2017.

4 I REVENUS FONCIERS LIGNES 4BA, 4BB, 4BC, 4BD : REPORT DU RÉSULTAT DÉTERMINÉ SUR LA DÉCLARATION N°2044

Micro foncier : recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 € 4BE

Adresse de la location :

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

Revenus fonciers imposables 4BA

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

Déficit imputable sur les revenus fonciers 4BB

1 Par téléphone au 01 73 00 75 55

2 Par mail à fiscalite@lafrancaise-group.com

3 Par courrier à LA FRANCAISE – Direction de la Clientèle – 128 BLD RASPAIL – 75006 PARIS

Cas 2

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

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

4 I REVENUS FONCIERS LIGNES 4BA, 4BB, 4BC, 4BD : REPORT DU RÉSULTAT DÉTERMINÉ SUR LA DÉCLARATION N°2044

Micro foncier : recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 € 4BE CASE A

Cas 3

Utilisez l'imprimé n° 2044.

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

110 Vos parts de sociétés immobilières ou de Fonds de Placement Immobilier (FPI)

non passibles de l'impôt sur les sociétés

Propriétés rurales et urbaines	DISPOSITIFS SPECIFIQUES (cochez, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation)					Nom et adresse des sociétés
	Besson ancien	Borloo ancien dans le secteur intermédiaire	Borloo ancien dans le secteur social	Borloo ancien dans le secteur social	Borloo ancien dans le secteur social et intermédiaire	
	26 %	30 %	45 %	60 %	70 %	
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nom de votre SCPI 1 (cf.colonne Sociétés(s) de l'annexe fiscale 2015) 128 bd Raspail 75006 PARIS

N'inscrivez pas les centimes

	Immeuble 1*	Immeuble 2*	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*		
111 Revenus bruts	<input type="checkbox"/> Case A						A	<input type="checkbox"/>
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	<input type="checkbox"/> Case B						B	<input type="checkbox"/>
113 Intérêts d'emprunt	<input checked="" type="checkbox"/>						C	<input type="checkbox"/>
114 Bénéfice (+) ou déficit (-)	<input checked="" type="checkbox"/>						D	<input type="checkbox"/>

Ne pas cocher de dispositif spécifique pour les SCPI

Ligne 113 : 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 410 de l'imprimé 2044.

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

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

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

4 I REVENUS FONCIERS lignes 4BA, 4BB, 4BC, 4BD : report du résultat déterminé sur la déclaration n°2044

Micro foncier : recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 € 4BE

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

Adresse de la location :

Revenus fonciers imposables 4BA

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

Déficit imputable sur les revenus fonciers 4BB

Déficit imputable sur le revenu global 4BC

Déficits antérieurs non encore imputés 4BD

3 – 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 DES VALEURS ET CAPITAUX MOBILIERS

.../...

REVENUS N'OUVRANT PAS DROIT À ABATTEMENT

Produits des contrats d'assurance-vie d'une durée inférieure à 8 ans et distributions 2TS

Intérêts et autres produits de placement à revenu fixe 2TR

.../...

AUTRES

Revenus des lignes 2DC, 2CH, 2TS, 2TR, 2FA déjà soumis aux prélèvements sociaux sans CSG déductible 2CG

Revenus des lignes 2DC, 2CH, 2TS, 2TR déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible 2BH

Frais et charges déductibles 2CA

Crédits d'impôt sur valeurs étrangères 2AB

Crédit d'impôt égal au prélèvement forfaitaire non libératoire effectué en 2017..... 2CK