

# NOTICE EXPLICATIVE

pour remplir votre déclaration de revenus 2017

## SCPI « ROBIEN-ROBIEN RECENTRÉ » MULTIHABITATION 3, SCPI « BORLOO » MULTIHABITATION 4

**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 s'adresse aux détenteurs de parts des SCPI MULTIHABITATION 3 et MULTIHABITATION 4. Cette notice n'a pas pour objet de se substituer à la documentation administrative officielle. Nous vous invitons, pour des explications complémentaires, à consulter les données de l'administration fiscale ; 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 déductions pratiquées au titre de l'amortissement "Robien classique" ou "Robien recentré" ou «Borloo».

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 votre déclaration vous sont adressés par pli séparé.

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

## LA FISCALITÉ APPLICABLE AUX PORTEURS DE PARTS DE SCPI ROBIEN CLASSIQUE, ROBIEN RECENTRÉ ET BORLOO

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

### REGLES D'APPLICATION DE LA DEDUCTION AU TITRE DE L'AMORTISSEMENT « ROBIEN CLASSIQUE », DE L'AMORTISSEMENT « ROBIEN RECENTRÉ » ET DE L'AMORTISSEMENT « BORLOO ».

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

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

Ces documents sont disponibles auprès de votre centre des impôts ou téléchargeables sur le site Internet : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

# 1 - 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.

## Etape 1

### Utilisez l'imprimé n° 2044. spéciale

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

- **La ligne 111** (immeuble 1) correspond au total des revenus bruts figurant en case A de votre bordereau ;
- **La ligne 112** (immeuble 1) correspond au total des charges déductibles figurant en case B de votre bordereau ;
- **La ligne 113** (immeuble 1) correspond au total du montant à amortir figurant en case C de votre bordereau (les associés ayant souscrit avant le 31 décembre 2006, n'ont aucun montant à reporter sur cette ligne) ;
- **La ligne 114** (immeuble 1) correspond au total des intérêts d'emprunt et frais annexes versés en cours d'année. Cette ligne doit être renseignée si vous avez contracté un emprunt pour l'acquisition de vos parts. Le montant des intérêts et frais que vous avez remboursés pendant l'année 2017 sont déductibles.

• **Pour renseigner la ligne 115, vous devez faire le calcul suivant :**

Ligne 115 = ligne 111 - ligne 112 - ligne 113 - ligne 114.

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

110 ————— Vos parts de sociétés immobilières ou de Fonds de Placement Immobilier (FPI) —————										
non passibles de l'impôt sur les sociétés										
Propriétés rurales et urbaines	DISPOSITIFS SPECIFIQUES (cochez, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation)							Multihabitation 3 ou 4		
	Besson ancien et Robien ZZR et Scellier ZRR	Borloo ancien dans le secteur intermédiaire et Borloo neuf	Scellier dans le secteur Intermédiaire	Borloo ancien dans le secteur social	Borloo ancien dans le secteur social	Borloo ancien dans le secteur social et intermédiaire	Perissol, Besson neuf, Robien classique et recentré, Borloo neuf	Robien SCPI et Borloo SCPI	128, boulevard Raspail 75008 Paris	
	26 %	30 %	30 %	45 %	60 %	70 %	Opt. amortissement	Opt. amortissement	Cocher la case «Robien SCPI et Borloo SCPI - Opt. amortissement»	
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Attention : si vous devez déclarer d'autres revenus fonciers issus de SCPI ou d'autres sociétés non passibles de l'impôt sur les sociétés, vous devez poursuivre en renseignant les nom et adresse des sociétés correspondantes.  Exemple : Sélectinvest 1 - 128, boulevard Raspail 75006 Paris (aucune case n'est à cocher)	
Immeuble 2*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Immeuble 3*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Immeuble 4*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Immeuble 5*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Immeuble 6*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
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 2017 au titre de l'amortissement (uniquement si vous possédez des parts de SCPI pour lesquelles vous avez opté pour le dispositif "Robien classique", "Robien recentré" ou "Borloo neuf" [remplir également le tableau page 8])		Case C							C	
114 Intérêts d'emprunt									D	
115 Bénéfice (+) ou déficit (-)									E	
116 Total de chaque ligne, à reporter pages 6 et 7										

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

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

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

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

### Etape 2

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

- Renseignez les lignes 851 et 852 ;
- Reportez ligne 853, la date de début de l'amortissement ;
- Reportez ligne 854, le montant de la déduction pratiquée en 2017 au titre de l'amortissement ;
- Reportez ligne 855, le montant cumulé de vos déductions pratiquées.

850 souscriptions en numéraire au capital des scpl (sociétés civiles de placement immobilier)			
851 N° de la société	.....	.....	.....
852 Prix de revient de la souscription	.....	.....	.....
853 Date de début de la période d'amortissement	.....	.....	.....
854 Montant de la déduction pratiquée en 2017 au titre de l'amortissement À reporter ligne 113 page 1	.....	.....	.....
855 Montant cumulé des déductions pratiquées de 2003 à 2017 au titre de l'amortissement	.....	.....	.....

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

### Etape 3

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

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

<b>620 DÉTERMINATION DU REVENU OU DU DÉFICIT GLOBAL ANNUEL</b>	
621 Bénéfice (+) ou déficit (-) des parts de sociétés immobilières ou FPI : report de la case E de la page 1	..... €
622 Bénéfice (+) ou déficit (-) des propriétés rurales et urbaines : report de la case J de la page 3	..... €
623 Bénéfice (+) ou déficit (-) des parts de sociétés immobilières (secteurs sauvegardés, monuments historiques, nues propriétés) : report des cases 4D + 5E + 5P des pages 4 et 5	..... €
624 Bénéfice (+) ou déficit (-) des immeubles spéciaux (secteurs sauvegardés, monuments historiques, nues-propriétés) : report de la case 5S de la page 5	..... €
630 Résultat global annuel : total ou différence des lignes précédentes	..... €

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

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

### Etape 4

#### 1<sup>er</sup> cas : la ligne 630 fait apparaître un bénéfice

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

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

<b>4 I REVENUS FONCIERS LIGNES 4BA, 4BB, 4BC, 4BD : REPORT DU RÉSULTAT DÉTERMINÉ SUR LA DÉCLARATION N°2044</b>	
Micro foncier : recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 €	4BE <input type="text"/>
- dont recette de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt française	4BK <input type="text"/>
Adresse de la location : <input type="text"/>	
Revenus fonciers imposables	4BA <input type="text"/>
- dont recette de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt française	4BL <input type="text"/>
Déficit imputable sur les revenus fonciers	4BB <input type="text"/>
Déficit imputable sur le revenu global	4BC <input type="text"/>
Déficits antérieurs non encore imputés	4BD <input type="text"/>
Primes d'assurance pour loyers impayés des locations conventionnées	4BF <input type="text"/>
Vous ne percevez plus de revenus fonciers après le 31.12.2016	4BN COCHEZ <input type="checkbox"/>
Vous souscrivez une déclaration n°2044 spéciale	4BZ COCHEZ <input type="checkbox"/>

## 2° cas : la ligne 630 fait apparaître un déficit

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

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

### 700 RÉPARTITION DU DÉFICIT

701 propriétés rurales et urbaines, secteurs sauvegardés ou assimilés et nues-propriétés  
(Immeubles possédés directement ou parts de sociétés immobilières ou de FPI)

702 Total des revenus bruts : cases (A + F + I + 4A + 4E)	<input type="text"/>	€
703 Total des intérêts d'emprunt : cases (D + H + 4C + 4G + 5L + 5O)	<input type="text"/>	€
704 Total des frais et charges : cases (B + C + G + 5J + 5N)	<input type="text"/>	€
705 Total des cases (4B + 4F)	<input type="text"/>	€
706 Résultat net : lignes (702 - 703 - 704 - 705)	<input type="text"/>	€

Bénéfice à reporter  
case 7A ci-dessous

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

707 Si la ligne 703 est inférieure à la ligne 702

708 Différence des lignes (702 - 703 - 704)

709 Si la ligne 708 est négative

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

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

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

710 Si la ligne 708 est positive

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

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

712 Différence des lignes (702 - 703)

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

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

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

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

### 760 Montants à reporter sur la déclaration n°2042

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

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

## 2 – 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	<input type="text"/>
Intérêts et autres produits de placement à revenu fixe .....	2TR	<input checked="" type="checkbox"/>

.../...

#### AUTRES

Revenus des lignes 2DC, 2CH, 2TS, 2TR, 2FA déjà soumis aux prélèvements sociaux sans CSG déductible .....	2CG	<input type="text"/>
Revenus des lignes 2DC, 2CH, 2TS, 2TR déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible .....	2BH	<input checked="" type="checkbox"/>
Frais et charges déductibles .....	2CA	<input type="text"/>
Crédits d'impôt sur valeurs étrangères .....	2AB	<input type="text"/>
Crédit d'impôt égal au prélèvement forfaitaire non libératoire effectué en 2017.....	2CK	<input checked="" type="checkbox"/>

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

 Par téléphone au 01 73 00 75 55

 Par mail à [fiscalite@lafrancaise-group.com](mailto:fiscalite@lafrancaise-group.com)

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

Une société du Groupe La Française

[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

La Française Real Estate Managers • Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € • 399 922 699 RCS Paris • N° TVA : FR 38 399 922 699 • Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000038 du 26/06/2007 • Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile de France sous le n° CPI 75012016 000 006 443 • Gestion Immobilière et Transactions Immobilières • Garantie Financière consentie par le CIC, 6 avenue de Provence 75009 Paris



LA FRANÇAISE