

# NOTICE EXPLICATIVE

pour remplir votre déclaration de revenus 2017

## SCPI MULTIHABITATION, MULTIHABITATION 2 ET UFG PIERRE ET VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE

**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, MULTIHABITATION 2 et UFG PIERRE ET VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE. 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 ;
- Pour les SCPI MULTIHABITATION et MULTIHABITATION 2 :
- une annexe
  - un état des déductions pratiquées au titre de l'amortissement "Robien classique".

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

**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, la période ouvrant droit à l'avantage fiscal de vos parts est désormais échu. Vous pouvez désormais bénéficier du régime micro-foncier, sous réserve de remplir les conditions mentionnées dans le tableau ci-après.

Conformément aux dispositions de l'administration fiscale, l'obligation de détention des parts court jusqu'au terme de l'engagement de votre SCPI, soit le :

- 1<sup>er</sup> avril 2018 pour la SCPI MULTIHABITATION
- 15 juin 2019 pour la SCPI MULTIHABITATION 2
- 31 décembre 2018 pour la SCPI UFG PIERRE ET VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE

La cession de vos parts avant ces échéances est de nature à remettre en cause les avantages fiscaux obtenus.

# 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 pourquoi 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, MULTIHABITATION 2, UFG PIERRE ET VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE 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, MULTIHABITATION 2, UFG PIERRE ET VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE 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)

Si vous êtes dans le Cas 3, nous vous recommandons de vous connecter à l'outil d'aide à la déclaration. (cf. entête de page : «POUR VOUS AIDER»). A défaut, les informations suivantes vous permettront de déterminer les montants à reporter sur votre déclaration.

#### 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	<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"/>

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 à la 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

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 spécial 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)*

	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"/>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     Nom et adresse des sociétés                      Nom de votre SCPI 1 (cf.colonne Sociétés(s) de l'annexe fiscale 2017)                      128 bd Raspail 75006 PARIS                 </div>

Ne 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	<input type="text" value="Case A"/>						A	
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	<input type="text" value="Case B"/>						B	
113 Intérêts d'emprunt							C	
114 Bénéfice (+) ou déficit (-)							D	

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/4BD).

**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

## 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

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 

## 3 – 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 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 2017 au niveau de votre déclaration d'ensemble de revenus ; il ne sera pas soumis à une nouvelle imposition.

 Utilisez l'imprimé n° 2042 C.

(Concerne uniquement les associés de la SCPI MULTIHABITATION et MULTIHABITATION 2).

Reportez page 2, ligne 3VZ le montant figurant case 3VZ du bordereau récapitulatif de revenus 2017.

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 7501 2016 000 006 443 • Gestion Immobilière et Transactions Immobilières • Garantie Financière consentie par le CIC, 6 avenue de Provence 75009 Paris

 LA FRANÇAISE