

NOTICE EXPLICATIVE


pour remplir votre déclaration de revenus 2014

Cette notice explicative, qui accompagne votre bordereau récapitulatif de revenus 2014, a été établie en vue de faciliter l'établissement de vos déclarations fiscales. Elle s'adresse à l'ensemble des détenteurs de parts de SCPI gérées par le Groupe La Française, étant précisé que les associés des SCPI ("Multihabitation, Multihabitation 2, Multihabitation 3 et Multihabitation 4") Robien ou Borloo, ("Multihabitation 5 et Multihabitation 6") Scellier, ("Multihabitation 7 et Multihabitation 8") Duflot ou Pinel, ("UFG Pierre et Vacances Conseil Immobilier Moselle") ZRR, sont soumis à des obligations déclaratives particulières ayant fait l'objet de notices explicatives spécifiques adressées séparément. La notice est divisée en quatre rubriques et fait référence à chaque fois à l'imprimé fiscal qu'il convient d'utiliser. Cette notice n'ayant pas pour objet de se substituer à la **documentation administrative officielle**, nous vous invitons, pour des explications complémentaires, à consulter celles fournies à cet effet par l'administration fiscale. En particulier, celle-ci ne traite pas des modalités applicables aux non-résidents.

BORDEREAU RÉCAPITULATIF : descriptif

1>

- REVENUS FONCIERS BRUTS : Cumul des recettes locatives encaissées par la SCPI au cours de l'année
- CHARGES IMMOBILIERES DEDUCTIBLES : Cumul des dépenses effectivement payées par la SCPI au cours de l'année et fiscalement déductibles (entretien et travaux, assurance, honoraires, impôts et taxes...)
- NET A DECLARER : différence entre les deux postes ci-dessus

 Le revenu foncier net imposable correspond à votre quote-part dans le revenu brut encaissé par la SCPI diminué de l'ensemble des charges déductibles. Les revenus qui vous sont distribués sous forme d'acomptes sont déterminés selon des règles comptables différentes des règles fiscales. Par conséquent, les revenus fonciers nets à déclarer peuvent ne pas correspondre exactement aux revenus distribués par la SCPI.

Il est à noter que si vous ne détenez pas de parts de SCPI soumis à un régime particulier, vous pouvez bénéficier du régime micro-foncier dès lors que vous disposez par ailleurs de revenus fonciers provenant de la location d'immeubles nus ordinaires et que le montant cumulé des revenus bruts fonciers perçus en 2014 par votre foyer fiscal n'excède pas 15 000 € (voir cas n° 3 ci-après).

2>

- REVENUS FINANCIERS : Cumul des intérêts encaissés au cours de l'année dans le cadre de la gestion de la trésorerie disponible de la SCPI
 - Soumis aux prélèvements sociaux : 15,5 % taux en vigueur à ce jour,
 - Soumis à l'impôt progressif sur le revenu : outre les prélèvements ci-dessus, s'ajoute le prélèvement fiscal, les revenus financiers font l'objet d'une retenue obligatoire à la source au taux de 24 %, qui constitue un acompte imputable sur l'impôt dû au titre de l'année de perception de ces revenus. Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour les personnes seules, et à 50 000 € pour les ménages, peuvent demander à être dispensés de cette retenue en joignant à leur demande, adressée à la Société de gestion avant le 30 novembre de l'année précédente, une attestation sur l'honneur précisant qu'ils satisfont à ces conditions de revenus.

A noter que les associés non résidents ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux et fiscaux.

GÉNÉRALITÉS :

1> REVENUS FONCIERS

- A> CAS N° 1 : vos revenus fonciers ne proviennent que de parts de SCPI non soumises à un régime particulier (et régime du micro-foncier non applicable)
(imprimé n° 2042 ou n° 2042 K prérempli)
- B> CAS N° 2 : vous percevez d'autres revenus fonciers et/ou vous avez acquis vos parts à crédit.
(imprimés n° 2044 ou "n°2044 spéciale", puis n° 2042 ou n° 2042 K prérempli)
- C> CAS N° 3 : vos revenus fonciers proviennent de parts de SCPI, non soumises à un régime particulier, de la location de vos immeubles nus ordinaires et n'excèdent pas le montant brut de 15 000 € (et vous relevez du régime micro-foncier)
(imprimé n° 2042 ou n° 2042 K prérempli)

2> REVENUS FINANCIERS

(imprimé n° 2042 ou n° 2042 K prérempli)

PARTICULARITÉS :

3> REVENUS FONCIERS DE SOURCE ÉTRANGÈRE,

ne concerne que les associés de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 (imprimé n° 2042 ou n° 2042 K prérempli à renseigner après l'imprimé n°2047)

4> PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

ne concerne que les associés de la SCPI Épargne Foncière, LFP Pierre, Sélectinvest 1, Eurofoncière 2, Crédit Mutuel Pierre 1 et Generali Habitat (imprimé n° 2042 C ou n° 2042 C prérempli)

1 - REVENUS FONCIERS

A > CAS N° 1 : Vos revenus fonciers ne proviennent que de parts de SCPI non soumises à un régime particulier (régime micro-foncier non applicable)

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

Reportez le montant figurant case D de votre bordereau récapitulatif de revenus 2014 dans la case 4BA du cadre 4 de l'imprimé n° 2042 (page 3).

4 | 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"/>
Adresse de la location : <input type="text"/>		
Revenus fonciers imposables	4BA	<input type="text"/> CASE D
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"/>
Si vous souscrivez une déclaration 2044-spéciale, cochez la case	4BZ	<input type="checkbox"/> Cochez >

Indiquer en annexe (cadre E "renseignements complémentaires" ou note annexe) les coordonnées des sociétés, les revenus par société.

B > CAS N° 2 : vous percevez d'autres revenus fonciers et/ou avez acquis vos parts à crédit.

Utilisez l'imprimé n° 2044 puis l'imprimé n° 2042 ou n° 2042 K prérempli comme ci-dessous

Utilisez les montants figurant, pour chacune de vos SCPI, sur votre bordereau récapitulatif de revenus 2014, pour renseigner la rubrique 110 de 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), 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					Nom et adresse des sociétés
Besson ancien 26 %	Borloo ancien dans le secteur intermédiaire 30 %	Borloo ancien dans le secteur social 45 %	Borloo ancien dans le secteur social 60 %	Borloo ancien dans le secteur social et intermédiaire 70 %			
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Immeuble 2*	<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"/>		
Immeuble 4*	<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"/>		
Immeuble 6*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
111 Revenus bruts		CASE A					A
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)		CASE B					B
113 Intérêts d'emprunt		Reportez ici vos intérêts d'emprunt si vous avez acquis vos parts à crédit					C
114 Bénéfice (+) ou déficit (-)							D
115 Total de chaque ligne, à reporter page 4							

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

* La mention "immeuble" fait référence à la société.

Si vous avez acheté vos parts à crédit, les intérêts et les frais annexes que vous avez remboursés pendant l'année 2014 sont déductibles des revenus fonciers. Complétez alors la ligne 410 (ci-dessous).

ATTENTION ! si vous avez acquis des parts à crédit de Crédit Mutuel Pierre 1, pour déterminer le montant déductible, reportez-vous à la rubrique 3 "Revenus fonciers de source étrangère" et au bordereau récapitulatif de revenus.

410 Intérêts d'emprunt

N° de l'immeuble (ou nom de la SCI ou du FPI), nom et adresse de l'organisme prêteur	Date du prêt	Intérêts versés
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Imprimé n° 2042

Après avoir suivi les indications de l'imprimé n° 2044, conformément aux explications fournies par la notice de l'administration fiscale, n'oubliez pas de reporter ces montants sur votre déclaration générale de revenus (imprimé n° 2042).

C> CAS N° 3 : vos revenus fonciers proviennent de parts de SCPI non soumises à un régime particulier, de la location de vos immeubles nus ordinaires et n'excèdent pas le montant brut de 15 000 € (régime micro-foncier applicable de plein droit à défaut d'option pour le régime réel d'imposition - cf. notice administrative)

Utilisez l'imprimé n° 2042 ou n° 2042 K prérempli comme suit

Reportez le montant cumulé de vos revenus bruts fonciers dans la case 4BE du cadre 4 (page 3) de l'imprimé n° 2042 (les revenus bruts fonciers à déclarer comprennent les loyers et recettes accessoires ainsi que le revenu brut annuel correspondant à votre quote-part dans la SCPI, dont le montant figure case A du bordereau récapitulatif de revenus joint).

4 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="checkbox"/> CASE A
Adresse de la location :	
Revenus fonciers imposables	4BA <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"/>
Si vous souscrivez une déclaration 2044-spéciale, cochez la case	4BZ <input type="checkbox"/> Cochez >





2 - REVENUS FINANCIERS

Dans tous les cas Utilisez l'imprimé n° 2042 ou n° 2042 K prérempli

Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur les revenus et aux prélèvements sociaux de 15,5 %.

Les revenus financiers bruts (case 1 de votre bordereau fiscal) doivent être reportés dans les cases 2TR et 2BH. En principe, ils ont été soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24% dont le montant doit être pré-rempli dans la case 2CK (case 2 de votre bordereau fiscal), sauf si vous avez demandé à bénéficier de la dispense de prélèvement à la source ou si vous n'avez pas votre résidence fiscale en France. Pour mémoire, le prélèvement fiscal de 24% constitue un acompte d'impôt sur le revenu éventuellement restituable pour la partie excédant l'impôt dû.

Lorsque les produits financiers du foyer fiscal ne dépassent pas 2 000,00 € au cours de l'année, il est possible d'opter, lors du dépôt de votre déclaration, pour l'imposition de ces revenus au taux forfaitaire de 24 %. Pour cela, nous vous invitons à vous reporter aux explications de la documentation fiscale officielle.

2 REVENUS DES VALEURS ET CAPITAUX MOBILIERS		SI UN MONTANT IMPRIMÉ EST INEXACT, RAYEZ-LE ET INDIQUEZ LE MONTANT TOTAL EXACT DANS LA CASE BLANCHE	
Produits d'assurance-vie et de capitalisation soumis au prélèvement libératoire de 7,50 %	<input type="text"/>	...2DH	<input type="text"/>
Autres produit de placement soumis à un prélèvement libératoire	<input type="text"/>	...2EE	<input type="text"/>
• Revenus ouvrant droit à abattement (ne les déduisez pas)			
Revenus des actions et parts	<input type="text"/>	...2DC	<input type="text"/>
Revenus imposables des titres non cotés détenus dans le PEA ou le PEA-PME	<input type="text"/>	...2FU	<input type="text"/>
Produits des contrats d'assurance-vie et de capitalisation d'une durée d'au moins 8 ans	<input type="text"/>	...2CH	<input type="text"/>
• Revenus n'ouvrant pas droit à abattement			
Produits des contrats d'assurance-vie d'une durée inférieure à 8 ans et distributions	<input type="text"/>	...2TS	<input type="text"/>
Revenus réputés distribués et revenus des structures soumises hors de France à un régime fiscal privilégié	<input type="text"/>	...2GO	<input type="text"/>
Intérêts et produits de placement à revenu fixe	<input type="text"/>	...2TR 	<input type="text"/>
Intérêts et produits de placement à revenu fixe inférieurs à 2 000 € taxables sur option à 24 %	<input type="text"/>	...2FA	<input type="text"/>
• Autres			
Revenus des lignes 2DC, 2CH, 2TS, 2TR, 2EA déjà soumis aux prélèvements sociaux sans CSG déductible	<input type="text"/>	...2CG	<input type="text"/>
Revenus des lignes 2DC, 2CH, 2TS, 2TR déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible	<input type="text"/>	...2BH 	<input type="text"/>
Frais et charges déductibles	<input type="text"/>	...2CA	<input type="text"/>
Crédits d'impôt sur valeurs étrangères	<input type="text"/>	...2AB	<input type="text"/>
Crédit d'impôt égal au prélèvement forfaitaire non libératoire effectué en 2014	<input type="text"/>	...2CK 	<input type="text"/>
Crédit d'impôt "directive épargne" et autres crédits d'impôt restituables.....	<input type="text"/>	...2BG	<input type="text"/>
Régularisation des prélèvements sociaux sur certains produits d'assurance-vie : complément à verser	<input type="text"/>	...2LA	<input type="text"/>
Régularisation des prélèvements sociaux sur certains produits d'assurance-vie : trop versé	<input type="text"/>	...2LB 	<input type="text"/>

3 - REVENUS FONCIERS DE SOURCE ETRANGÈRE


(Cette rubrique concerne uniquement les associés de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1)

 **Utilisez l'imprimé n° 2042 ou n° 2042 K prérempli (après avoir renseigné l'imprimé n°2047)**

> Pour les revenus concernant les immeubles situés en Espagne, reportez le montant figurant dans la case TK de votre bordereau récapitulatif dans le cadre 8, page 4 "Divers", case 8TK.

Les modalités de détermination de la quote-part de vos intérêts d'emprunt figurent sur votre bordereau récapitulatif.

8 | DIVERS

Élus locaux (indemnités de fonction soumises à la retenue à la source)	8BY	<input type="text"/>	8CY	<input type="text"/>
Plus-values connues en report d'imposition non expiré. Si ce montant est inexact, corrigez case 8UT		<input type="text"/>	8UT	<input type="text"/>
Si vous n'avez pas uniquement des salaires et pensions exonérées				
- Revenus exonérés retenus pour le calcul du taux effectif	8TI	<input type="text"/>		
- Revenus étrangers imposables en France, ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	8TK	<input type="text"/>		CASE TK
Revenus exonérés non retenus pour le calcul du taux effectif organismes internationaux, missions diplomatiques ou consulaires	8FV	<input type="text"/>		
Contrats d'assurance-vie conclus à l'étranger joignez la liste des contrats	8TT	<input type="text"/>		
Comptes bancaires à l'étranger joignez la déclaration n° 3916 ou la liste des comptes sur papier libre	8UU	<input type="text"/>		

4 - 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. En application, toutefois, des dispositions fiscales actuellement en vigueur, le montant de la quote-part de plus-values immobilières vous concernant doit être pris en compte pour la détermination de votre revenu fiscal de référence (RFR). A ce titre, ce montant doit figurer sur votre déclaration d'ensemble de revenus.

Les cessions et retraits de parts de SCPI sont soumis à la taxation des plus-values immobilières. En effet, leur cession est assimilée à une cession d'immeubles (et non de valeurs mobilières), en revanche l'abattement de 25 % ne s'applique pas, ni l'exonération des cessions inférieures à 15 000 €.

Pour les parts détenues en démembrement de propriété, il appartient à l'usufruitier de se rapprocher du nu-proprétaire afin de définir, suivant convention entre eux, à qui incombe cette déclaration.

 **Utilisez l'imprimé n° 2042 C**

(Concerne uniquement les associés des SCPI Épargne Foncière, Sélectinvest 1, LFP Pierre, Eurofoncière 2, Crédit Mutuel Pierre 1 et Generali Habitat).

Reportez page 2, ligne 3VZ le montant total de votre (vos) quote(s)-part(s) de plus-values figurant case VZ de votre bordereau récapitulatif de revenus 2014.

XX2203 - Mars 2015