

NOTICE EXPLICATIVE

pour remplir votre déclaration de revenus 2014
SCPI "Loi Demessine/ZRR" UFG Pierre
et Vacances Conseil Immobilier Moselle

Cette notice explicative, qui accompagne les éléments personnalisés de votre fiscalité 2014, a été préparée afin de faciliter l'établissement de vos déclarations. Elle n'a pas toutefois pour objet de se substituer à la documentation administrative officielle. Nous vous invitons donc, pour des explications complémentaires, à consulter les imprimés édités par l'administration fiscale.

En particulier, certains dispositifs fiscaux ne sont pas applicables aux non-résidents.

Elle est par ailleurs accompagnée des documents personnalisés suivants :

- un bordereau récapitulatif de revenus ;

- une attestation annuelle de détention de parts sur laquelle figure l'attestation de location ;

Un exemplaire de chacun d'entre eux devra être conservé et mis à 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 seront adressés par pli séparé.

Par ailleurs, nous vous précisons que la détention de parts de SCPI "Loi Demessine / ZRR" ne permet pas de bénéficier du régime micro-foncier.

LA FISCALITE APPLICABLE AUX PORTEURS DE PARTS

En application des textes en vigueur, votre souscription de parts vous ouvre droit à une réduction d'impôt déterminée dans les conditions suivantes :

• **Base de la réduction d'impôt :** la réduction d'impôt est calculée sur la quote-part, correspondant à vos droits, du prix de revient des logements acquis par la SCPI, c'est à dire le prix d'acquisition desdits logements majoré des frais d'acquisition (honoraires de notaire, droits de timbres, taxes de publicité foncière...) ; cette base étant plafonnée à :

- 50 000 euros pour une personne célibataire, veuve ou divorcée,

- 100 000 euros pour un couple marié.

• **Montant de la réduction d'impôt :** la réduction d'impôt est calculée au taux de 25 %. Compte tenu du plafonnement de la base de calcul, son montant maximal est de :

- 12 500 euros pour une personne célibataire, veuve ou divorcée (50 000 X 25 %),

- 25 000 euros pour un couple marié (100 000 X 25 %).

• **Imputation de la réduction d'impôt :** la réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement des logements ou de la souscription si elle est postérieure, la réduction d'impôt est étalée sur 6 ans à raison, chaque année, du sixième du plafond maximal. Nous vous précisons qu'il s'agit de la sixième et dernière échéance pour les associés n'ayant pas demandé l'étalement du crédit d'impôt sur une année supplémentaire.

• **Base de la réduction d'impôt pour les parts de la SCPI UFG-Pierre et Vacances :**

La réduction d'impôt prend pour assiette le prix de revient effectif HT des immeubles acquis par la SCPI. La SCPI ayant opté pour la récupération de la TVA, le prix de revient s'établit à :

Prix d'acquisition HT des différents cottages : 12 379 017 euros

Droits et frais d'acquisition : + 262 000 euros

Prix de revient total des acquisitions : 12 641 017 euros

Nombre de parts de la SCPI : 2 590 → Soit prix de revient par part : 4 881 euros

Exemple de calcul de la réduction d'impôts :

M. MARTIN, célibataire a souscrit, le 20 décembre 2008, 10 parts émises au prix unitaire de 5 000 euros [souscription totale de 50 000 euros]. Il n'a réalisé aucun autre investissement ouvrant droit à cette date à réduction d'impôt au titre du dispositif ZRR.

La réduction d'impôt ne devient effective qu'au cours de l'année d'achèvement des travaux. L'achèvement étant intervenu le 28 décembre 2009 pour les immeubles de la SCPI, la réduction d'impôt de M. MARTIN pourra donc intervenir au titre de ses revenus 2009.

Cette réduction d'impôt prend pour assiette le prix de revient effectif des immeubles par part. Celui-ci s'établissant à 4 881 euros par part, M. MARTIN reportera dans sa déclaration dans la case appropriée, le prix de revient rapporté à sa souscription, 4 881 euros X 10 part, soit : 48 810 Euros

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 25 % du prix de revient rapporté à la souscription dans la limite de 50 000 euros pour un célibataire (dans la limite de 100 000 euros pour un couple marié ou pacsé). Par conséquent, le montant maximal de la réduction d'impôt auquel la souscription de M. MARTIN ouvre droit est de : 48 810 euros X 25 % = 12 203 euros.

La réduction d'impôt est plafonnée annuellement au sixième de la réduction maximale, soit pour un célibataire (50 000 euros X 25%) / 6 = 2 083 Euros et (100 000 euros X 25 %) / 6 = 4 167 Euros pour un couple marié ou pacsé.

M. MARTIN bénéficie d'une réduction d'impôt de 12 203 Euros qui sera étalée sur 6 ans dans les conditions suivantes :

	année	2009	2010	2011	2012	2013	2014
[1] IRPF M. MARTIN		3 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
[3] Réduction d'impôt suivant souscription		12 203	10 120	8 037	5 954	3 871	1 788
[2] Plafond annuel réduction		2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083
IRPF acquitté par M. MARTIN [1]-[2]		1 417	417	417	417	417	712
Crédit d'impôt [3]-[2]		10 120	8 037	5 954	3 871	1 788	0

Il convient de noter qu'aux termes de la loi de finances pour 2010, les contribuables pouvant bénéficier d'une réduction d'impôt au titre du dispositif ZRR ont la possibilité d'étalement sur 1 année supplémentaire leur crédit d'impôt. Cette faculté doit résulter d'une demande expresse du contribuable. Elle a cependant pour effet de réduire le plafond de réduction annuelle au delà de la première année à 1 736 Euros pour un célibataire et 3 472 Euros pour un couple marié ou pacsé.

La réduction d'impôt est soumise au plafonnement global des avantages fiscaux de 10 000 € pour les revenus imposables au titre de 2014.

Notice à titre indicatif, les imprimés fiscaux 2014 n'ayant pas été publiés au jour d'établissement de la présente.

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

Inscrivez dans la rubrique 7 "Investissements locatifs dans le secteur touristique", la fraction des dépenses d'investissement non encore imputées à la ligne 7XI (cf montant figurant au bas de votre avis d'imposition 2013)

7 : RÉDUCTION ET CRÉDITS D'IMPÔT (SUITE)

Investissements locatifs dans le secteur touristique

- Acquisition d'un logement neuf : report des dépenses d'investissement des années antérieures

2009 : 7XI 2010 : 7XP 2011 : 7XN 2012 : 7UY

- Réhabilitation d'un logement : report des dépenses des années antérieures

2009 : 7XJ 2010 : 7XD 2011 : 7XV 2012 : 7UZ

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 dans la case 4BA du cadre 4 de l'imprimé n° 2042 (page 3) la différence entre les cases A et B du bordereau récapitulatif des revenus 2014.

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"/>
Adresse de la location :		<input type="text"/>
Revenus fonciers imposables	4BA	<input checked="" type="checkbox"/> CASE A
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 payés 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 notes annexes) les coordonnées des sociétés et 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 ou n°2042 K prérempli 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

	DISPOSITIFS SPECIFIQUES					Nom et adresse des sociétés
	Besson ancien	Borlooo ancien dans le secteur intermédiaire	Borlooo ancien dans le secteur social	Borlooo ancien dans le secteur social	Borlooo 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"/>
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"/>

UFG Pierre et Vacances Conseil Immobilier Moselle
173-175, boulevard Haussmann, 75008 Paris
(aucune case n'est à cocher).
Attention si vous devez déclarer d'autres revenus fonciers issus de SCIPI 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 - 173 boulevard Haussmann 75008 Paris (aucune case n'est à cocher)

	Immeuble 1*	Immeuble 2*	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*
111 Revenus bruts	CASE A					
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	CASE B					
113 Intérêts d'emprunt	Reportez ici vos intérêts d'emprunt si vous avez acquis vos parts à crédit					
114 Bénéfice (+) ou déficit (-)						
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).

410 Intérêts d'emprunt

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

☞ **Imprimé n°2042 ou n°2042 K prérempli**

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 ou n°2042 K prérempli).

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 2 BH. En principe, ils ont été soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24% dont le montant (case 2 de votre bordereau fiscal), doit être prérempli dans la case 2CK 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 I REVENUS DES VALEURS ET CAPITAUX MOBILIERS		SI UN MONTANT IMPRIMÉ EST INEXACT, BAYEZ-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 %	.....	...ZDH	<input type="text"/>
Autres produit de placement soumis à un prélèvement libératoire	.....	...ZEE	<input type="text"/>
• Revenus ouvrant droit à abattement (ne les déduisez pas)			
Revenus des actions et parts	.....	...ZDC	<input type="text"/>
Revenus imposables des titres non cotés détenus dans le PEA ou le PEA-PME	.....	...ZFU	<input type="text"/>
Produits des contrats d'assurance-vie et de capitalisation d'une durée d'au moins 8 ans	.....	...ZCH	<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	.....	...ZTS	<input type="text"/>
Intérêts et produits de placement à revenu fixe	.....	...ZG0	<input type="text"/>
Intérêts et produits de placement à revenu fixe	.....	...ZTR	<input checked="" type="checkbox"/>
Intérêts et produits de placement à revenu fixe inférieurs à 2 000 € taxables sur option à 24 %	.....	...ZFA	<input type="text"/>
• Autres			
Revenus des lignes ZDC, ZCH, ZTS, ZTR, 2EA déjà soumis aux prélèvements sociaux sans CSG déductible	.....	...ZCG	<input type="text"/>
Revenus des lignes ZDC, ZCH, ZTS, ZTR déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible	.....	...ZBH	<input checked="" type="checkbox"/>
Frais et charges déductibles	.....	...ZCA	<input type="text"/>
Crédits d'impôt sur valeurs étrangères	.....	...ZAB	<input type="text"/>
Crédit d'impôt égal au prélèvement forfaitaire non libératoire effectué en 2014	.....	...ZCK	<input checked="" type="checkbox"/>
Crédit d'impôt «directive épargne» et autres crédits d'impôt restituables	.....	...ZBG	<input type="text"/>
Régularisation des prélèvements sociaux sur certains produits d'assurance-vie : complément à verser	.....	...ZLA	<input type="text"/>
Régularisation des prélèvements sociaux sur certains produits d'assurance-vie : trop versé	.....	...ZLB	<input type="text"/>