



**SOCIÉTÉ JURIDIQUE ET FISCALE**  
MOYAERT, DUPOURQUÉ, BARALE & ASSOCIÉS

## **Assistance fiscale**

### **Déclaration des revenus de 2022**

### **PERSONNE PHYSIQUE**

Cette notice explicative, qui accompagne votre bordereau de déclaration fiscale a été établie en vue de faciliter l'établissement de votre déclaration des revenus de 2022.

Il vous suffit de reporter les indications qui figurent sur ce bordereau conformément aux instructions de la présente notice.

Concernant les associés de la SCPI URBAN PIERRE 2, les revenus à déclarer sont les revenus ou les déficits fonciers constatés au niveau de la SCPI en fonction des règles statutaires et de la quote-part de chaque associé.

*Nota : la présente notice a été réalisée sur la base de documents fiscaux en cours de validation par l'administration fiscale. Toute modification éventuelle fera l'objet d'un envoi d'informations complémentaires rectificatives.*

## I - OBLIGATIONS DECLARATIVES EN MATIERE DE REVENUS FONCIERS

Chaque associé de la SCPI « URBAN PIERRE 2 » doit déclarer la quote-part des revenus ou des déficits fonciers correspondant à ses droits dans la SCPI.

### PREMIERE HYPOTHESE

#### Imprimé fiscal concerné :

Les associés qui ne disposent pas de revenus ou de déficits fonciers autres que ceux procurés par la SCPI, n'ont pas à remplir de déclaration de revenus fonciers **2044** ou **2044 spéciale**, ni à la joindre à leur déclaration de revenus. Il leur suffit de reporter la quote-part leur revenant dans les résultats sociaux, conformément au bordereau ci-joint, sur la déclaration d'ensemble des revenus **2042**, **page 3, rubrique 4 « Revenus fonciers »**.

En outre, les associés doivent indiquer dans une note annexe, la dénomination et l'adresse de la SCPI et, éventuellement, le montant des intérêts des prêts personnels.

#### Modalités déclaratives :

Dans l'hypothèse d'un revenu foncier, les différents reports doivent s'organiser de la manière suivante :

- dans la **case 4BA**, doit être reporté le montant des revenus fonciers imposables indiqué sur le bordereau.

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

Revenus fonciers imposables ..... 4BA

### DEUXIEME HYPOTHESE

Les associés qui disposent de revenus ou de déficits fonciers procurés par des biens ou des droits immobiliers autres que ceux de la SCPI, doivent utiliser, selon les cas, la déclaration **2044 (Cas n°1)** ou **2044 spéciale (Cas n°2)** (à souscrire en même temps que la déclaration **2042**) et reporter leur quote-part dans les résultats de la société civile dans les rubriques correspondantes de l'imprimé.

#### Cas n°1 : IMPRIME 2044

#### Déclaration des revenus fonciers sur l'imprimé 2044 et report sur l'imprimé 2042 :

Les montants indiqués sur le bordereau à l'attention de l'associé doivent être :

- Reportés sur l'imprimé **2044** relatif à la déclaration de l'ensemble des revenus fonciers en **page 1, rubrique 110 « Parts de Sociétés Immobilières ou de fonds de placement immobilier »** ;
- Reportés sur les **lignes 111 à 114 en page 1**, comme ci-après :

110 — Vos parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI) — non passibles de l'impôt sur les sociétés

	26 %	intermédiaire 30 %	social 45 %	social 60 %	intermédiaire 70 %	Nom et adresse des sociétés
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SCPI URBAN PIERRE 2 – 38 RUE JEAN MERMOZ 75008 PARIS

Le montant des revenus et des charges foncières indiqué sur le bordereau à l'attention de l'associé doit être reporté comme suit :

111 Revenus bruts	Immeuble 1*	←	<b>111 : Revenus</b>
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)		←	<b>112 : Charges</b>

Dans l'hypothèse d'un achat des parts par l'intermédiaire d'un prêt bancaire, le montant des intérêts et des frais assimilés de l'année 2022, doit être indiqué sur la **ligne 113 de la page 1** et dans la **rubrique 410 « Intérêts d'emprunt » à la page 4**. A ce montant, rajouter, le cas échéant, **vos quote-part d'intérêts d'emprunts annuels constatés au niveau de la SCPI dont le montant figure dans votre Bordereau Fiscal**.

- Reporter le montant de vos frais et intérêts d'emprunt sur la **ligne 113** :

113 Intérêts d'emprunt	←	<b>A renseigner</b>
------------------------	---	---------------------

- Puis remplir la rubrique **410** :

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
↑	↑	↑

- Le résultat foncier (Bénéfice ou déficit) est porté en **114 D** :

114 Bénéfice (+) ou déficit (-)	↓	→
---------------------------------	---	---

- Dans la **rubrique 420, « Calcul du résultat foncier, répartition du déficit »**
- Sur la **ligne 420**, figure le résultat global annuel obtenu en additionnant le résultat de la **case D** et de la **case I**,

Calcul du résultat foncier, répartition du déficit	
420 Résultat : Bénéfice ou déficit total : case D + case I	→ €
	En cas de bénéfice, à reporter case 4BA de votre déclaration n° 2042

Dans l'hypothèse d'un bénéfice global constaté en **ligne 420**, il convient de reporter le bénéfice trouvé sur l'imprimé **2042, rubrique 4, case 4BA**

<b>4 I REVENUS FONCIERS</b> lignes 4BA, 4BB, 4BC, 4BD : report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044	
Revenus fonciers imposables.....	→ 4BA

- Dans l'hypothèse d'un déficit global constaté en **ligne 420**, il convient de renseigner, en **page 4**, la rubrique suivante :

**Continuez les calculs ci-dessous (lignes 430 à 441) uniquement en cas de déficit**

<b>430 Déficit de l'année : calcul de répartition</b>			
431 Total des revenus bruts : case A + case E + case H			€
432 Total des intérêts d'emprunts : case C + case G			€
433 Total des autres frais et charges : case B + case F			€
434 <i>Si la ligne 432 est supérieure à la ligne 431</i>			
435 Report de la ligne 433 dans la limite de 10700 €			€
436 Report de la ligne 433 : montant dépassant 10700 €			€
437 Report de la différence : ligne 432 – ligne 431			€
438 Total : ligne 436 + ligne 437			€
439 <i>Si la ligne 432 est inférieure ou égale à la ligne 431</i>			
440 Report de la ligne 420 dans la limite de 10700 €			€
441 Report de la ligne 420 : montant dépassant 10700 €			€

**Cas n°2 : IMPRIME 2044 SPECIALE**

**Déclaration des revenus fonciers sur l'imprimé 2044 SPE et report sur l'imprimé 2042 :**

Les montants des revenus ou des déficits fonciers indiqués sur le bordereau à l'attention de l'associé doivent être :

- Reportés sur l'imprimé **2044 SPE** relatif à la déclaration de l'ensemble des revenus fonciers en **page 1, rubrique 110 « Parts de Sociétés Immobilières ou de fonds de placement immobilier »** ;
- Reportés sur les **lignes 111 à 115 en page 1**, comme ci-après ;

**110 — Vos parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI) —**

non passibles de l'impôt sur les sociétés

	26 %	intermédiaire 30 %	social 45 %	social 60 %	intermédiaire 70 %	
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nom et adresse des sociétés
						SCPI URBAN PIERRE 2 – 38 RUE JEAN MERMOZ 75008 PARIS

Le montant des revenus et des charges foncières indiqué sur le bordereau à l'attention de l'associé doit être reporté comme suit :

111 Revenus bruts	Immeuble 1*
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	

← **111 : Revenus**

← **112 : Charges**

Dans l'hypothèse d'un achat des parts par l'intermédiaire d'un prêt bancaire, le montant des intérêts et les frais assimilés de l'année 2022, doivent être indiqués sur la **ligne 114 de la page 1** et dans la **rubrique 610 « Intérêts d'emprunt » à la page 6**. A ce montant, rajouter, le cas échéant, **vos quote-part d'intérêts d'emprunts annuels constatés au niveau de la SCPI dont le montant figure dans votre Bordereau Fiscal**.

- Reporter le montant de vos frais et intérêts d'emprunt sur la **ligne 114** :

114 Intérêts d'emprunt	<input style="width: 60px;" type="text"/>
------------------------	---

← **A renseigner**

- Puis remplir la **rubrique 610** :

<b>610 Intérêts d'emprunt</b>		
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"/>

- Le résultat foncier (Bénéfice ou déficit) est porté en **115 E** :

115 Bénéfice (+) ou déficit (-)	<input type="text"/>	E	<input type="text"/>
---------------------------------	----------------------	---	----------------------

- Remplir la **rubrique 620**, « Détermination du revenu ou du déficit global annuel »
- **Ligne 621**, figure le résultat obtenu **ligne 115 E de la page 1**,

<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
<input type="text"/>

- Sur la **ligne 630** vous obtenez votre résultat global annuel.

630 Résultat global annuel : total ou différence des lignes précédentes	<input type="text"/>
---	----------------------

Dans l'hypothèse d'un bénéfice global constaté en **ligne 630**, il convient de reporter le bénéfice trouvé sur l'imprimé **2042, rubrique 4, case 4BA**

<b>4 I REVENUS FONCIERS</b> lignes 4BA, 4BB, 4BC, 4BD : report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044	
Revenus fonciers imposables	4BA <input type="text"/>

Dans l'hypothèse d'un déficit global constaté en **ligne 630**, il convient de renseigner, en **page 7, la rubrique « Répartition du déficit »**

<b>700 Répartition du déficit</b>	
<b>701 Propriétés rurales et urbaines, secteurs sauvegardés ou assimilés et nues-propriétés</b> <i>(Immeubles possédés directement ou parts de sociétés immobilières ou de FPI)</i>	
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.*

<b>707 Si la ligne 703 est inférieure à la ligne 702</b>	
708 Différence des lignes (702 - 703 - 704)	<input type="text"/> €
<b>709 Si la ligne 708 est négative</b>	
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	
<b>710 Si la ligne 708 est positive</b>	
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)  € À reporter case 7D ci-dessous

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

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

	Revenus nets	Part du déficit imputable sur vos revenus fonciers	Part du déficit imputable sur votre revenu global
761 Propriétés rurales et urbaines, Secteurs sauvegardés ou assimilés et Nues-propriétés	7A <input type="text"/> €	7B <input type="text"/> € 7D <input type="text"/> €	7C <input type="text"/> € 7E <input type="text"/> €
762 Monuments historiques	7F <input type="text"/> €		7G <input type="text"/> €
763 Total de chaque colonne	7H <input type="text"/> €	7I <input type="text"/> €	7J <input type="text"/> €

764 Si la ligne 7I est supérieure à la case 7H

Report de la différence : 7I – 7H  € À reporter case 4BB de votre déclaration n° 2042

Report de la case 7J  € À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042

765 Si la ligne 7I est inférieure ou égale à la case 7H

Report du résultat : 7J – 7H + 7I  € À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042

**Rappel du régime fiscal de la SCPI URBAN PIERRE 2 (Personne Physique) :**

L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction du revenu net de la société. À ce titre, il bénéficie du régime de déduction des charges de la propriété prévu par la loi de finances en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers.

L'associé souscripteur peut imputer :

- le déficit foncier lié à ses intérêts d'emprunt sur ses revenus fonciers ;
- et le déficit foncier lié à la réalisation des travaux de rénovation sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €.

Les résultats correspondant aux parts détenues par des personnes physiques sont déterminés au niveau de la société selon les règles des revenus fonciers. Après répartition du résultat de la SCPI entre les associés, les associés personnes physiques sont imposés, à raison de leur quote-part, à l'impôt sur le revenu **dans la catégorie des revenus fonciers**.

En général, les associés de SCPI de location relèvent du régime réel d'imposition. Sous certaines conditions, ils peuvent toutefois relever du régime du micro-foncier.

Le revenu net total des propriétés foncières imposables à l'impôt sur le revenu s'obtient en faisant masse des revenus, déterminés comme nous venons de l'indiquer, afférents aux différentes propriétés appartenant à la SCPI. Lorsque le résultat d'ensemble est **négatif**, le déficit global correspondant est réparti entre les associés en proportion de leurs droits dans les bénéfices sociaux. Dans ce cas de figure, chaque associé peut imputer sur ses revenus fonciers et sur son revenu global, la quote-part du déficit correspondant à ses droits dans la société, qui résulte de dépenses déductibles des revenus fonciers autres que les intérêts d'emprunt, dans la **limite annuelle de 10 700 €**. La partie du déficit qui excède la limite annuelle d'imputation et/ou qui résulte d'intérêts d'emprunts est imputable sur les revenus fonciers **des dix années suivantes**.

Lorsque le revenu global de l'associé est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable dans la limite de 10 700 €, l'excédent de déficit est alors imputable **sur ses revenus globaux des six années suivantes** dans les conditions de droit commun (CGI art. 156, I). L'imputation du déficit foncier sur le revenu global des associés est subordonnée à la location de l'immeuble jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation. La SCPI propriétaire de l'immeuble doit donc **maintenir l'immeuble affecté à la location pendant un délai de trois ans**, si certains de ses associés ont bénéficié d'une imputation de déficits fonciers sur le revenu global.

En outre, les associés doivent **conserver leurs titres pendant la même durée**, la cession de parts avant l'expiration du délai de trois ans entraînant en principe la reprise de l'avantage fiscal même si la société continue à louer l'immeuble.

## II - IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) abroge et remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Ce nouvel impôt cible le seul patrimoine immobilier.

La définition des redevables, le fait générateur (1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables en matière d'ISF.

Les parts de SCPI constituent un actif taxable au sens de l'IFI dans la mesure où l'article 965, 1<sup>o</sup> du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal.

Les éléments de valorisation vous seront fournis par la Société de Gestion, précision étant ici faite que chaque porteur de parts pourra déterminer et retenir une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnel et sous sa responsabilité.

### Différence entre le résultat comptable de la SCPI et le résultat fiscal imposé aux associés

Compte tenu des règles spécifiques applicables à chacun de ces résultats, il peut être constaté un décalage temporaire entre le résultat fiscal imposable et le résultat comptable déterminé sur la base des enregistrements comptables d'une période donnée :

- Le résultat comptable correspond à la différence entre les produits et charges nés au cours de cet exercice comptable, même si ces derniers n'ont pas été effectivement encaissés ou décaissés lors de cet exercice comptable.
- Le résultat fiscal est égal à la différence entre le montant des recettes encaissées et les charges effectivement payées au cours d'une année.

Les produits enregistrés comptablement peuvent inclure des loyers dus au titre de la période sans pour autant que ces derniers aient été encaissés. Tandis que sur un plan fiscal, seuls les loyers encaissés sont pris en compte.

D'autres différences de traitement existent également pour la prise en compte des charges. En effet, certaines charges, compte tenu de leur nature, peuvent être déductibles comptablement mais pas fiscalement (Ex : les coûts liés à la communication faite aux associés, les frais de dépositaire, les frais de commissaires aux comptes, les provisions liées aux créances douteuses, les amortissements...).

Ainsi, le montant des dividendes versés aux associés, établi et déterminé selon les règles comptables, peut ne pas correspondre au résultat fiscal, imposé entre les mains de chaque associé.

