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 perçus en 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, 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.

Les obligations déclaratives des Sociétés Civiles de Placement Immobilier et les obligations déclaratives de leurs associés sont mentionnées ci-après.

La société civile de placement immobilier doit, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1er mai de chaque année, faire parvenir à ses associés une attestation annuelle en double exemplaire.

A partir de l'année au titre de laquelle la réduction d'impôt est demandée et pendant toute la durée de l'engagement de conservation des titres, les associés joignent à chacune de leurs déclarations des revenus un exemplaire de l'attestation annuelle fournie par la société.

Les porteurs de parts doivent s'engager à conserver les parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société. **Cet engagement est constaté lors du dépôt de la déclaration des revenus au titre de laquelle les parts ont été souscrites**.

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 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.

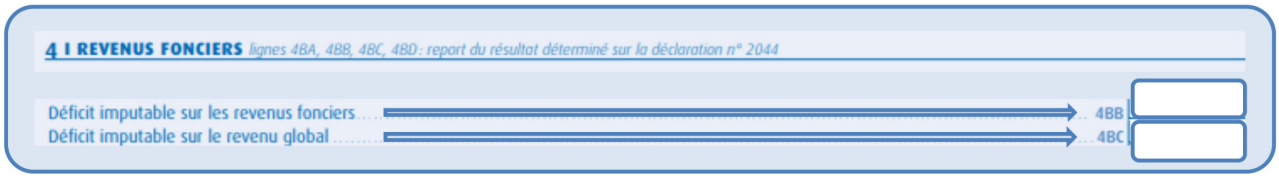
Il leur suffit de reporter la quote-part leur revenant dans les résultats sociaux, conformément au bordereau ci-joint, sur la déclaration d'ensemble des revenus **2042, page 3, rubrique 4 « Revenus fonciers »**.

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 :

Les différents reports doivent s'organiser de la manière suivante :

- Dans la **case 4BC**, doit être reporté le **montant du Déficit Foncier indiqué sur le bordereau** dans la limite de 10 700 €,
- Dans la **case 4BB**, doivent être reportés, les intérêts d'emprunts et les frais assimilés nécessaires à l'acquisition des parts de la SCPI et la partie du **montant du Déficit Foncier indiqué dans le bordereau** pour la partie supérieure à 10 700 €.



DEUXIEME HYPOTHESE

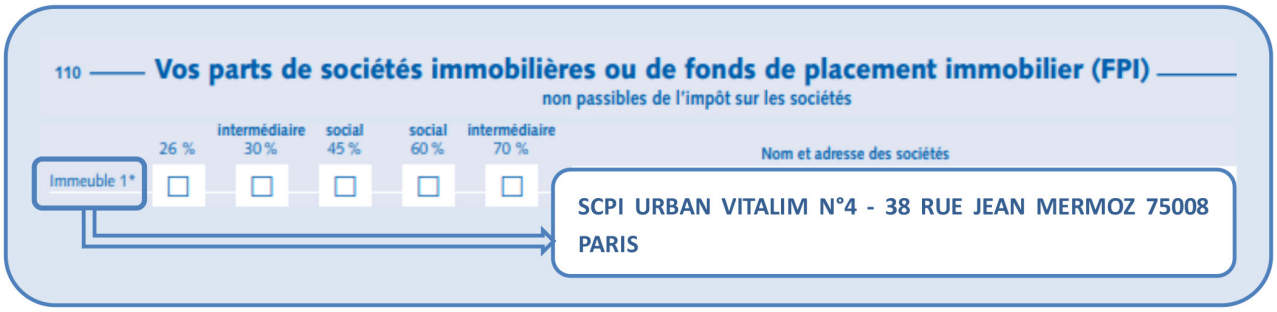
Les associés qui disposent de revenus ou de déficits fonciers procurés par des biens ou des droits immobiliers autres que ceux de la SCPI, doivent utiliser, selon les cas, la déclaration **2044 (Cas n°1)** ou **2044 spéciale (Cas n°2)** (à souscrire en même temps que la déclaration **2042**) et reporter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

Cas n°1 : IMPRIMÉ 2044

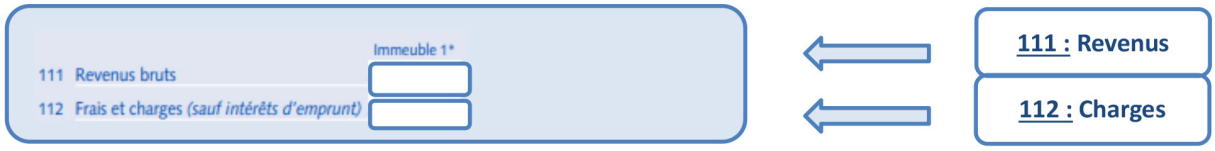
Déclaration des revenus fonciers sur l'imprimé 2044 et report sur l'imprimé 2042 :

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 :



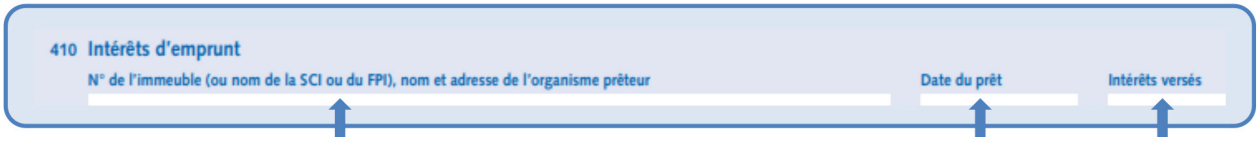
Le montant des revenus et des charges foncières indiqué sur le bordereau à l'attention de l'associé doit être reporté comme suit :



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, **votre 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** :

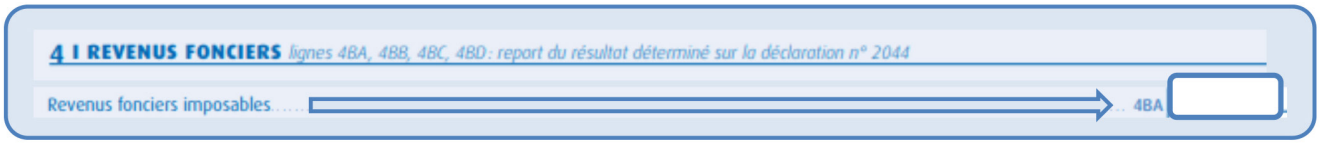
- Puis remplir la rubrique **410** :



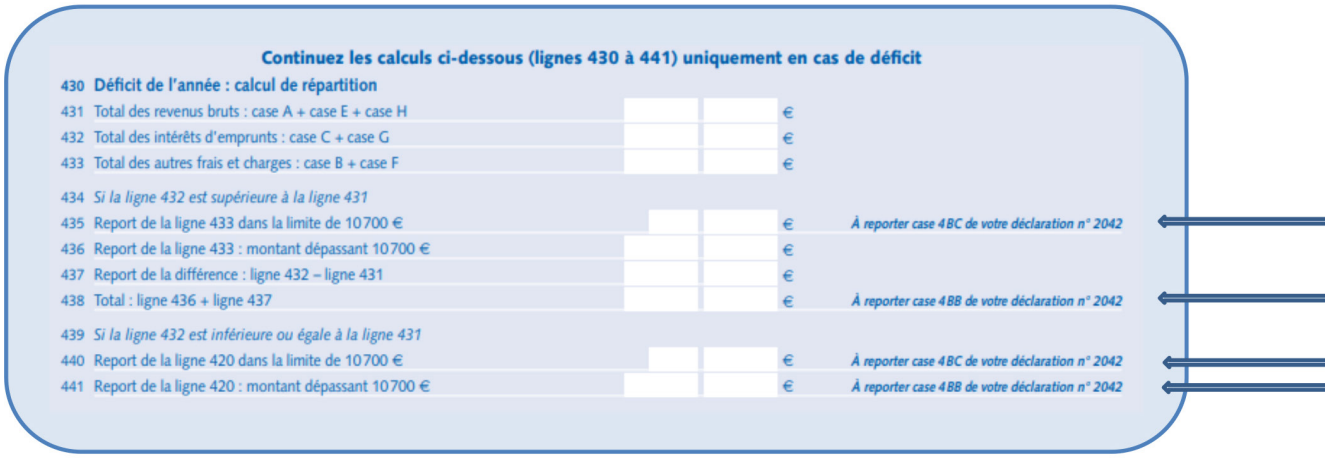
- Le résultat foncier (Bénéfice ou déficit) est porté en **114 D** :

- 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**,

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**



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

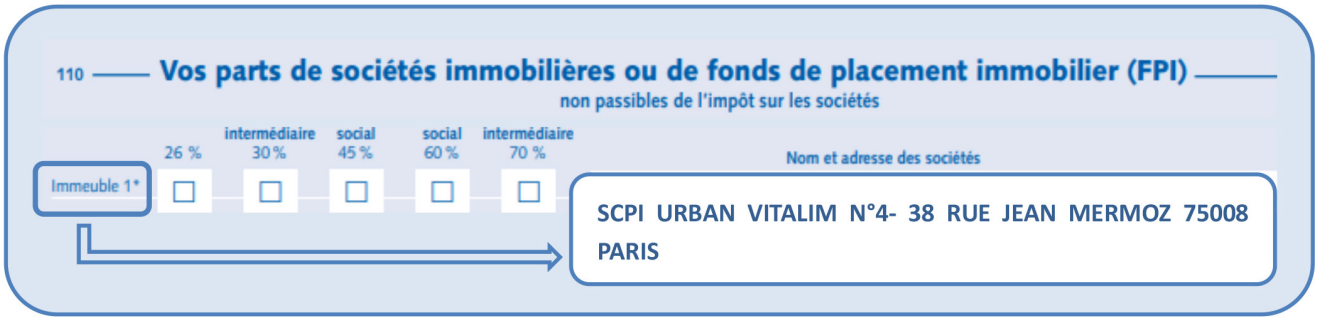


Cas n°2 : IMPRIME 2044 SPECIALE

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 ;



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

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, **votre 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** :

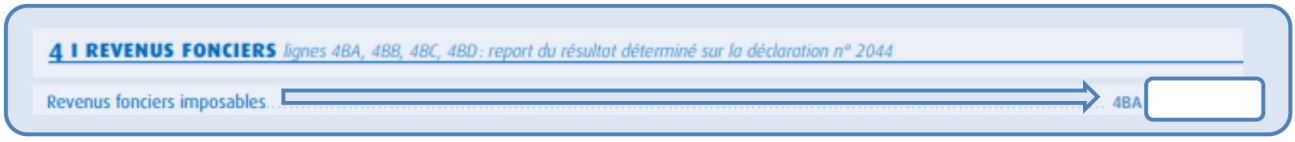
- Puis remplir la rubrique **610** :

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

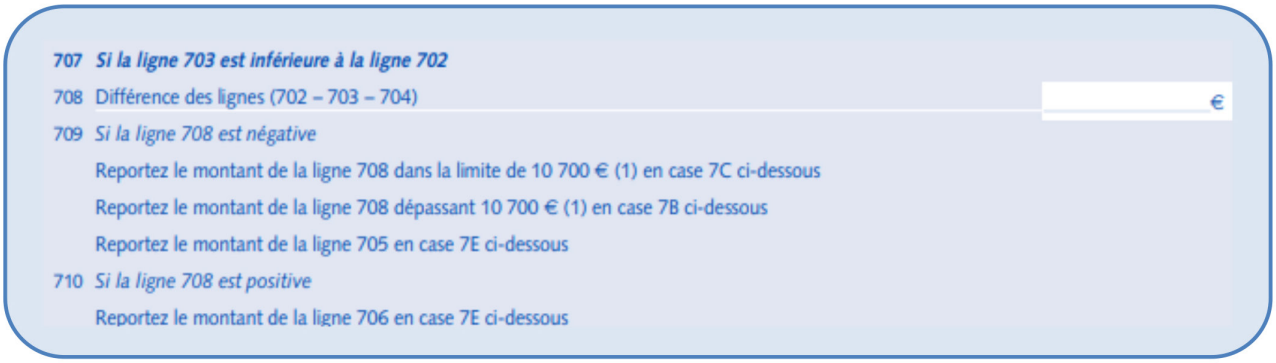
- Remplir la rubrique **620, « Détermination du revenu ou du déficit global annuel »**
- **Ligne 621**, figure le résultat obtenu **ligne 115 E de la page 1**,

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

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**



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



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 €	7B € / 7D €	7C € / 7E €
762 Monuments historiques	7F €		7G €
763 Total de chaque colonne	7H €	7I €	7J

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*

II - OBLIGATIONS RELATIVES A LA REDUCTION D'IMPOT OFFERTE

SOUSCRIPTIONS EFFECTUEES EN 2022

Pour les souscriptions réalisées en 2022 et afin de vous permettre de bénéficier de l'avantage fiscal :

• Portez le **montant indiqué sur le bordereau joint,** correspondant au montant total de la souscription, sur la déclaration complémentaire de revenus **2042 RICI, Cadre « REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOT », Rubrique «Investissements Locatifs : LOI PINEL», Ligne 7QN.**

Investissements locatifs : Loi Pinel	
Investissements réalisés et achevés en 2022 en métropole avec engagement de location de 9 ans	**7 QN**

RAPPEL DU DISPOSITIF FISCAL « SCPI PINEL »

L'article 5 de la loi de Finances 2015 a institué des nouvelles conditions d'application pour le mécanisme de réduction d'impôt dénommé « dispositif PINEL », destiné à dynamiser l'investissement locatif.

Ce dispositif, codifié à l'article 199 novovicies du CGI s'applique en métropole, aux contribuables réalisant des investissements ou des souscription de parts de SCPI réalisées, entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2024 et portant sur des logements neufs ou assimilés à donner en location nue à usage de d'habitation principale pour une durée minimale dont dépend le montant de la réduction d'impôt, à savoir pour les souscriptions effectuées jusqu'au 31 décembre 2022 :

- 12% pour une durée de location ou de conservation des parts de 6 ans
- 18% pour une durée de location ou de conservation des parts de 9 ans
- 21% pour une durée de location ou de conservation des parts de 12 ans

Les grandes lignes des conditions d'application du dispositif « SCPI » sont détaillées ci-après :

Le porteur de parts pourra bénéficier des dispositions suivantes :

S'agissant du dispositif « PINEL » tel que défini à l'article 199 novovicies du CGI, la réduction d'impôt est calculée sur le montant total (100%) du prix de souscription, dans la limite annuelle et globale de 300 000 EUROS

Pour les souscriptions effectuées en 2019, 2020 et 2021 portant sur un engagement de conservation des parts sociales de 12 ans, le taux de réduction d'impôt, actuellement en vigueur, est fixé à 21%, répartit de la façon suivante :

- une réduction de 2% par an pendant les neuf premières années ;
- une réduction de 1% par an pendant les trois années suivantes.

La réduction d'impôt est répartie sur 12 ans et s'impute, à compter de l'année de la souscription sur l'impôt sur le revenu puis sur l'impôt dû au titre de chacune des onze années suivantes comme définit ci-dessus.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt dû au titre des suivantes.

Les fractions qui n'ont pu être reportées sont définitivement perdues.

Conditions d'affectation de la souscription

Le bénéfice de la réduction d'impôt est accordé aux souscriptions en numéraire au capital initial ou augmentations de capital des SCPI à capital fixe réalisées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2024. Cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciée sans tenir compte des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du régime « PINEL » sont réunies. Le produit de cette souscription doit par ailleurs être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.

Engagement de location :

La SCPI URBAN VITALIM N°4 doit s'engager à louer nu, à titre de résidence principale, les biens immobiliers anciens à rénover, des bureaux ou des locaux professionnels à transformer, et des biens immobiliers construits ou acquis neufs ou assimilés au moyen des souscriptions, pendant au moins douze ans, à compter de la date de la prise d'effet du bail initial, avec des loyers n'excédant pas des limites fixées par décret et relevées chaque année au 1er janvier, à des locataires dont les ressources n'excèdent pas, à la signature du bail, des plafonds fixés par décret et relevés chaque année au 1er janvier.

L'associé s'engage quant à lui à conserver l'intégralité des parts souscrites jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par la société pour le dernier logement acquis au moyen de la souscription.

La rupture par l'associé de l'engagement de conservation de tout ou partie de ses parts, entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal dans sa totalité. Le montant des réductions d'impôt pratiquées est réintégré dans le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle la remise en cause intervient.

Fait générateur de la réduction d'impôt :

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts de SCPI est intervenue et elle est répartie sur 12 ans : 2% pendant les 9 premières années, 1% pendant les 3 années suivantes.

Plafonnement global des avantages fiscaux

L'avantage fiscal est soumis au plafonnement global de 10 000 €.

III - IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

A compter du 1er 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 (1er 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° du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1er 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.