



SOCIÉTÉ JURIDIQUE ET FISCALE
MOYAERT, DUPOURQUÉ, BARALE & ASSOCIÉS

Assistance fiscale Déclaration des revenus de 2023 PERSONNE MORALE

Cette notice explicative a été établie en vue de faciliter l'établissement de la déclaration **2072** concernant les Sociétés Civiles Immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés ayant souscrites des parts de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE.

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

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.

A titre d'information, il est indiqué l'obligation, pour les sociétés, de souscrire à la déclaration **2072**.

Concernant ces sociétés civiles immobilières, associées de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, les revenus ou les déficits à déclarer sont les Revenus ou les déficits fonciers constatés au niveau de la SCPI.

I - CONCERNANT LA DECLARATION DES REVENUS FONCIERS

Pour les sociétés immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés, le montant des revenus ou des déficits fonciers constatés au niveau de la SCPI est affecté à ladite Société en fonction de ses droits dans la SCPI.

Le résultat, conformément au bordereau fiscal ci-joint, doit être renseigné :

- Sur la **ligne 22** de la fiche **2072 S-A1-SD** dans l'hypothèse d'une déclaration **2072 S** ;
- Sur la **ligne 25** de la fiche **2072 C-A1-SD** dans l'hypothèse d'une déclaration **2072 C**.

Pour les intérêts d'emprunt et les frais assimilés supportés, lors de de l'année 2023, par la société pour l'acquisition des parts de SCPI, ils doivent être reportés :

- Sur la **ligne 17** de la fiche **2072 S-A1-SD** dans l'hypothèse d'une déclaration **2072 S** ;
- Sur la **ligne 20** de la fiche **2072 C-A1-SD** dans l'hypothèse d'une déclaration **2072 C**.

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**.

Concernant les obligations des associés de la SCI deux cas de figure sont à envisager :

- Pour les associés qui ne possèdent pas de revenu foncier à déclarer autres que ceux résultant de la SCI, ils n'ont pas à remplir la déclaration **2044** ou **2044 S** relatives à la déclaration des revenus fonciers, il leur suffit de reporter la part de revenus ou de déficit foncier leur revenant, en fonction de leurs droits respectifs dans la société, directement dans la rubrique « Revenus fonciers » de la déclaration **2042** relative à l'ensemble des revenus.
- Pour les associés qui disposent de revenus fonciers autres que ceux procurés par la SCI, ils doivent souscrire, selon les cas, une déclaration **2044** ou **2044 S** et y reporter dans la rubrique correspondante les revenus ou les déficits fonciers résultant de leurs droits dans la SCI.

Sur un plan fiscal, il est rappelé que l'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global est conditionnée à l'affectation de l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit cette imputation et pour les associés, à la conservation des titres de la société pendant la même période.

OBLIGATIONS DÉCLARATIVES EN MATIÈRE DE PRODUITS FINANCIERS

Les produits financiers revenant à votre SCI doivent être portés, selon les cas :

- Au **III** => en ligne **R6** de la fiche **2072 S-SD** puis en **ligne 22** de la déclaration **2072-S-A2-SD** de chaque Associé selon sa quote-part.
- Au **III** => en ligne **R6** de la fiche **2072 C-SD** puis en **ligne 22** de la déclaration **2072-C-A2-SD** de chaque Associé selon sa quote-part.

II - IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) a remplacé l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Cet impôt cible le seul patrimoine immobilier.

La définition des redevables, le fait générateur (1^{er} 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^o du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1^{er} 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.