



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 PRESTIGIMMO N°5.

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 rappelé l'obligation, pour les sociétés, de souscrire une déclaration **2072**.

DESCRIPTION DU DISPOSITIF SCPI MALRAUX

L'article 39 de la Loi de Finances rectificative pour 2009 a modifié l'article 199 Tervicies du CGI afin d'étendre le champ d'application du dispositif de réduction d'impôt « MALRAUX » aux souscriptions de parts de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) dont l'objet social consisterait en la réalisation d'opération de restauration immobilière dans les conditions fixées par l'article 199 Tervicies du CGI.

Cette ouverture du dispositif « MALRAUX » aux SCPI a vocation à s'appliquer à compter de l'imposition des revenus de 2009 et pour des souscriptions de parts destinées à financer des dépenses de travaux relevant d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux déposés à compter du 1^{er} janvier 2009.

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

• **Conditions relatives à la souscription :**

- La souscription ne peut concerner des titres dont le droit de propriété est démembre ;
- Un minimum de 65 % du montant de la souscription doit être affecté à la réalisation des dépenses de travaux éligibles au dispositif « MALRAUX » ;
- Un minimum de 30 % du montant de la souscription doit être affecté au financement de l'acquisition des immeubles devant faire l'objet des travaux de restauration immobilière ;
- Le produit de la souscription doit être intégralement affecté dans les 18 mois de la clôture de la souscription.

• **Montant et plafonnement de la réduction d'impôt (souscriptions au capital de SCPI dont la date de clôture doit intervenir après le 1^{er} janvier 2017) :**

Pour les immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable (SPR) non couvert par un PSMV approuvé :

La réduction d'impôt est égale à 22 % du montant de la souscription affecté au financement des travaux de restauration retenu dans la limite pluriannuelle et globale de 400 000 € appréciée sur 4 années.

Pour les immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvert par un PSMV approuvé et dans les quartiers anciens dégradés :

La réduction d'impôt est égale à 30 % du montant de la souscription affecté au financement des travaux de restauration retenu dans la limite pluriannuelle et globale de 400 000 € appréciée sur 4 années.

• **Engagement de location :**

- La SCPI doit prendre l'engagement de louer l'immeuble pendant une période de 9 ans, précision étant ici faite que la mise en location doit intervenir dans les 12 mois de la date d'achèvement des travaux ;
- De leur côté, les associés doivent concomitamment s'engager à conserver la propriété de leurs titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société.

• **Fait générateur de la réduction d'impôt :**

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année de la réalisation de la souscription et elle s'impute donc sur l'impôt dû au titre de cette même année.

I - REDUCTION D'IMPÔT MALRAUX – SOUSCRIPTIONS 2023 EXCLUSIVEMENT

Les associés de la société ayant souscrits des parts en 2023 sont invités à reporter dans la rubrique « **Travaux de Restauration Immobilière : loi Malraux** » de la déclaration **2042 RICI**, sur la **ligne 7 TX** et à **hauteur de la quote-part des droits de chaque associé dans la SCI** le montant indiqué dans le bordereau de déclaration fiscale à la **rubrique « Montant de votre souscription affecté aux travaux de restauration »**

Montant à reporter en ligne 7 TX = Montant indiqué dans le bordereau x % des droits de chaque associé dans la SCI

Travaux de restauration immobilière : loi Malraux

Souscriptions 2023

Dans un Site Patrimonial Remarquable doté d'un PSMV approuvé

7TX

II - CONCERNANT LA DECLARATION DES REVENUS FONCIERS - DECLARATION 2072 DE LA SOCIETE

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 de l'année 2023 supportés 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, **vos 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.

III - IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

A compter du 1^{er} 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^{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.