



SOCIÉTÉ JURIDIQUE ET FISCALE
MOYAERT, DUPOURQUÉ, BARALE & ASSOCIÉS

Assistance fiscale Déclaration des revenus de 2023 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 2023.

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 1^{er} 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 « URBAN PRESTIGIMMO N°5 » doit déclarer la quote-part des revenus ou des déficits fonciers correspondant à ses droits dans la SCPI.

Ces revenus sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers et peuvent à ce titre être imposés de deux manières :

- soit au micro-foncier : lorsque les revenus fonciers bruts de l'associé n'excèdent pas 15 000 € annuels et que ce dernier perçoit d'autres revenus fonciers dans le cadre d'un investissement réalisé en direct ;
- soit au réel.

Dans le cadre de l'imposition au régime réel, deux hypothèses peuvent se rencontrer, elles sont décrites ci-après.

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 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

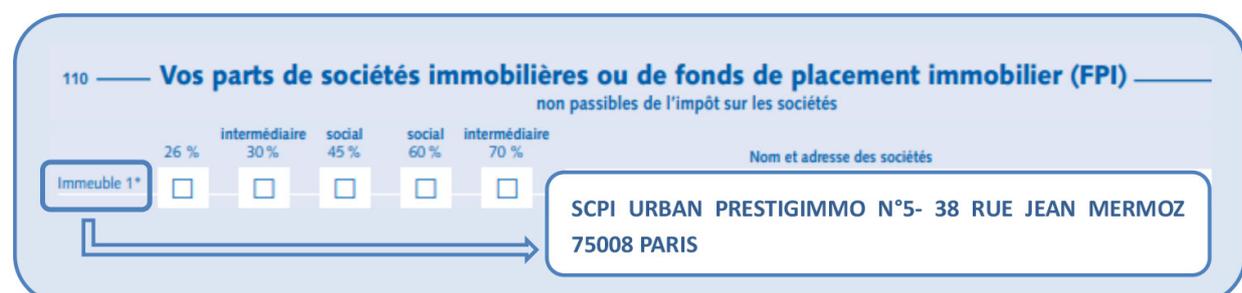
Les associés qui disposent de revenus ou de déficits fonciers procurés par des biens ou des droits immobiliers autres que ceux de la SCPI, doivent utiliser, selon les cas, la déclaration **2044 (Cas n°1)** ou **2044 spéciale (Cas n°2)** (à souscrire en même temps que la déclaration **2042**) et reporter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

Cas n°1 : IMPRIMÉ 2044

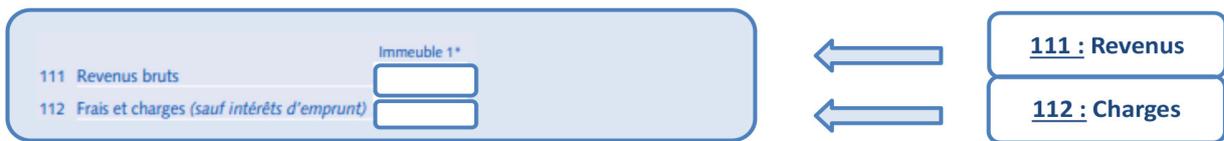
Déclaration des revenus fonciers sur l'imprimé 2044 et report sur l'imprimé 2042 :

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 2023, 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** :



- 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 :

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

430 Déficit de l'année : calcul de répartition			
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 €			€

← À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042

← À reporter case 4BB de votre déclaration n° 2042

← À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042

← À reporter case 4BB de votre déclaration n° 2042

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"/>	Nom et adresse des sociétés SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5- 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* <input style="width: 60px;" type="text"/>
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	<input style="width: 60px;" type="text"/>

← **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 2023, 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, **vosre 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

← **A renseigner**

- Puis remplir la rubrique **610** :

610 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
<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**,

620 Détermination du revenu ou du déficit global annuel
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**

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

700 Répartition du déficit	
701 Propriétés rurales et urbaines, secteurs sauvegardés ou assimilés et nues-propriétés <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.

707 Si la ligne 703 est inférieure à la ligne 702	
708 Différence des lignes (702 - 703 - 704)	<input type="text"/> €
709 Si la ligne 708 est négative	
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	
710 Si la ligne 708 est positive	
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

II - OBLIGATIONS RELATIVES A LA REDUCTION D'IMPOT OFFERTE

Pour les souscriptions réalisées en **2023 uniquement** et afin de vous permettre de bénéficier de l'avantage fiscal :

- Portez le **montant indiqué sur le bordereau joint**, sur la déclaration complémentaire de revenus **2042 RIC, Cadre, « REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOT », Rubrique « Travaux de Restauration Immobilière : Loi MALRAUX », Ligne 7TX**

Travaux de Restauration Immobilière : Loi MALRAUX

Souscriptions 2023

Dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvert par un PSMV approuvé ou dans un quartier ancien dégradé 7 TX

RAPPEL DU DISPOSITIF FISCAL « SCPI MALRAUX »

L'article 39 de la Loi de Finances rectificative pour 2009 a modifié l'article 199 Ter vicies 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 Ter vicies 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 détaillés 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 réalisées depuis 2017 :

Pour les immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable 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, par foyer fiscal, sur quatre années consécutives.

Pour les immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable couvert par un PSMV approuvé ou dans un quartier ancien dégradé :

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, par foyer fiscal, sur quatre années consécutives.

Report possible :

Désormais, pour les souscriptions réalisées depuis 2017, lorsque la fraction de la réduction d'impôt « MALRAUX » imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des trois années suivantes.

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.

OBLIGATIONS DÉCLARATIVES EN MATIÈRE DE PRODUITS FINANCIERS

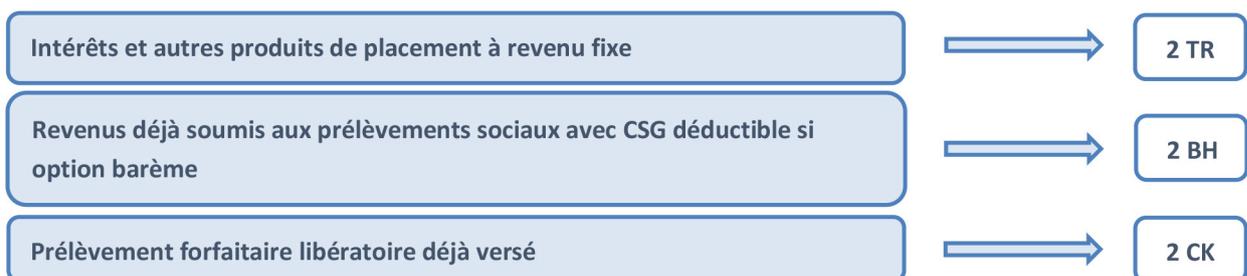
Dans la grande majorité des cas, les revenus financiers sont soumis de plein-droit à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) dont le taux global de prélèvement est établi à 30%.

Toutefois, si le PFU est le régime fiscal appliqué par défaut, le législateur a toutefois prévu que les contribuables qui y ont intérêt peuvent y renoncer et opter pour le barème de l'impôt sur le revenu (IR) **en cochant la case ZOP de la déclaration 2042.**

Précision étant ici faite que l'option pour le barème de l'IR est globale et concerne tous les revenus qui entrent dans le champs d'application du PFU. En d'autres termes, il n'est pas possible de panacher entre le PFU sur certains revenus et le barème progressif sur d'autres.

Imprimé fiscal concerné : les produits financiers éventuellement produits par les liquidités de la SCPI doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'imprimé **2042**, relatif à la déclaration de l'ensemble des revenus du contribuable.

Modalités déclaratives : les produits financiers indiqués sur votre bordereau de situation sont à reporter sur **la déclaration 2042** de la manière suivante dans la Rubrique 2 « **REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS** » comme suit :



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.