



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 VITALIM N°4.

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 PINEL-DENORMANDIE

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 souscriptions de parts de SCPI réalisées, entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2026 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 :

- 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 2022 et en 2023 (DENORMANDIE), et 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 %, réparti 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 2021. 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-DENORMANDIE » 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 €.

I - REDUCTION D'IMPÔT

A - SOUSCRIPTIONS REALISEES EN 2023

Les associés de la société ayant souscrits des parts en 2023 sont invités à reporter dans la rubrique « **Investissements Locatifs : Loi DENORMANDIE ANCIEN** » de la déclaration **2042 RICl**, sur la **ligne 7 NP**, le **montant totale de la souscription retenue seulement à hauteur de la quote-part des droits de chaque associé dans la SCI**.

Montant à reporter en ligne 7NP = Montant Total de la souscription x % des droits de chaque associé dans la SCI

Investissements locatifs : Loi Denormandie Ancien

Investissements réalisés et achevés en 2023

En métropole avec engagement de location de 9 ans

7NP

B - SOUSCRIPTIONS REALISEES EN 2022

Les associés de la société ayant souscrits des parts **en 2022** sont invités à reporter dans la rubrique « **Investissements Locatifs : Loi PINEL** » de la déclaration 2042 RICl, **sur la ligne 7 JJ, 1/9^{ème} de la réduction d'impôt totale calculée lors de l'année 2022** applicable au niveau de chaque associé.

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 2022 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.

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.