

LA FISCALITÉ DES SCPI.

- Tous les cas concrets
 - Toutes les SCPI fiscales
 - Exemples de déclarations
- 

LA FISCALITÉ DES SCPI.

SCPI, un rendez-vous annuel	3
Qui a réalisé ce guide fiscal ?	4
Un résumé de la loi de finance pour 2020	5
La transparence fiscale	7
1. Acquisition de parts	11
2. Détention de parts	17
<i>Toutes les SCPI fiscales ou à régimes particuliers</i>	56
3. Cession de parts	111
4. Exemples de déclarations remplies	123
Sommaire détaillé	153
À voir aussi	155

SCPI, UN RENDEZ-VOUS ANNUEL

Les conseils en gestion de patrimoine, et d'ailleurs tous les conseillers en investissements ou en placements, ont deux rendez-vous annuels avec leurs clients. L'un pour le bilan annuel, avec analyse des performances et révision possible des orientations, l'autre pour la déclaration d'impôt.

Ce rendez-vous imposé par la fiscalité peut soulever de nombreuses questions. On le sait, la fiscalité française est complexe : le Code général des impôts est près de trois mille fois plus long que la démonstration du théorème de Pythagore !

Pour les SCPI, produit aujourd'hui largement diffusé auprès des particuliers, on pourrait s'attendre à plus de simplicité. C'est vrai le plus souvent, mais il y a cependant de nombreux cas où les subtilités de la fiscalité immobilière réapparaissent.

Et si l'on pouvait disposer d'un manuel pratique complet, directement et entièrement consacré aux SCPI ?

En fait l'IEIF a réalisé un tel document depuis plusieurs années, et le met à jour régulièrement pour les « Responsables des Associés » des sociétés de gestion de SCPI. L'IEIF, Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, est bien connu des professionnels de l'immobilier et de la finance. Cet organisme scientifique consacre ses observations, ses analyses et ses prévisions aux marchés immobiliers et aux fonds immobiliers, cotés et non cotés. Pour les SCPI, c'est le « tiers de confiance » en matière de statistiques, de performances, d'indices, d'analyses des informations publiées par les sociétés.

Christian de Kerangal, le directeur général de l'IEIF, a bien voulu cette année mettre ce document inestimable sur la fiscalité des SCPI en accès libre pour les Conseils auprès des particuliers, et en a confié la diffusion à pierrepapier.fr.

C'est la raison pour laquelle vous avez sous les yeux cet e-book gratuit, qui répond à toutes les questions pour tous les cas possibles.

Bonne lecture, ou bonne consultation !

Guy Marty

QUI A RÉALISÉ CE GUIDE FISCAL ?

L'auteur de ce manuel pratique est Jean-Michel Pierret, fiscaliste et Senior Advisor à l'IEIF.

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion.

L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (immobilier d'entreprise, logement), les fonds immobiliers (cotés : SIIC, REIT ; non cotés : SCPI, OPCI, FIA) et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui plus de 120 sociétés membres. Il s'appuie sur une équipe de 23 personnes, dont 7 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont plus de 30 ans d'historique.

www.ieif.fr

Christian de Kerangal
Directeur général
christian.dekerangal@ieif.fr

Stéphanie Galiègue
Directrice générale adjointe,
en charge de la Recherche et des Études
stephanie.galiegue@ieif.fr



Patrick Boério
Analyste senior, pôle Fonds immobiliers
patrick.boerio@ieif.fr

UN RÉSUMÉ DE LA LOI DE FINANCES POUR 2020

Loi de finances pour 2020 n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 (JO du 29 décembre 2019) = LF

En 2019, la grande réforme du mode de perception de l'impôt traduite par la mise en place du prélèvement à la source s'est déroulée de façon satisfaisante.

Pour 2020, aucune réforme importante n'est prévue. Citons simplement la fin programmée, pour tous les contribuables, en 2023, de la taxe d'habitation afférente à la résidence principale.

Impôt sur le revenu

1. Barème de l'impôt sur les revenus (article 2 LF)

Le barème applicable aux revenus de 2019 est fixé, et la baisse d'impôt sur le revenu au titre des revenus perçus ou réalisés à compter de 2020 est anticipée dans les prélèvements à la source opérés depuis le 1^{er} janvier 2020.

2. Avance de crédits d'impôt et de réductions d'impôt (article 7, 3^o LF)

Les personnes bénéficiant de réductions ou crédits d'impôt (dons aux œuvres, salariés à domicile, investissements locatifs Pinel, etc.) perçoivent, en pratique le 15 janvier de l'année suivante « n », une avance égale à 60 % des réductions d'impôt ou crédits d'impôt dont ils ont bénéficié au titre de l'année précédente n-1 (calculés sur les revenus de n-2).

Au cas où, finalement, cette avance excède le montant des réductions ou crédits d'impôt dont elles bénéficieront réellement au titre de l'année n-1, le trop-perçu doit être remboursé en septembre de l'année n.

Le présent article permet au contribuable de demander, avant le 1^{er} décembre de n-1, à moduler à la baisse le remboursement auquel il peut prétendre au 15 janvier de l'année n, pour éviter un remboursement en septembre de n.

3. Réduction d'impôt Pinel (article 161 LF)

La réduction d'impôt Pinel est recentrée sur les bâtiments d'habitation collectifs pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2021. Corrélativement, et à compter de la même date, elle ne pourra plus concerner les logements individuels.

4. Réduction d'impôt Denormandie (articles 115 et 162 LF)

Le dispositif est prorogé d'un an, jusqu'au 31 décembre 2022. En outre, un assouplissement est apporté dans la définition des zones éligibles à la réduction d'impôt, pour les investissements réalisés ou les souscriptions de parts de SCPI réalisées à compter du 1^{er} janvier 2020.

Quant aux travaux réalisés, il s'agit, depuis le 1^{er} janvier 2020, des « travaux d'amélioration » au lieu des « travaux de rénovation ».

5. Réduction d'impôt « Malraux » dans l'ancien dégradé (article 160 LF)

Ce dispositif, qui devait prendre fin pour les dépenses supportées à compter de 2020, est prorogé pour les dépenses supportées jusqu'au 31 décembre 2022.

6. Revenus fonciers - Dispositif Cosse (article 23 LF)

Le dispositif Cosse est prolongé du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2022 et, à compter du 1^{er} juillet 2020, il conviendra de respecter un certain niveau de performance énergétique.

7. Contrats d'assurance vie conclus avant 1983 (article 9 LF)

Il est mis fin à l'exonération des produits des contrats d'assurance vie souscrits avant le 1^{er} janvier 1983, se rapportant à des primes versées depuis le 10 octobre 2019. Ces dispositifs s'appliquent aux dénouements ou aux rachats intervenant à compter du 1^{er} janvier 2020.

Taxe d'habitation (article 16 LF)

Cet article supprime de façon progressive, de 2021 à 2023, la taxe d'habitation afférente aux résidences principales pour l'ensemble des redevables.

LA TRANSPARENCE FISCALE

Texte : CGI article 239 septies

Définition

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) émettent des parts dans le public et ont pour objet :

- ▶ l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- ▶ l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elles peuvent procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elles peuvent acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elles peuvent, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre, et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel¹.

Régime fiscal

Ce bref rappel des caractéristiques principales des SCPI au point de vue juridique permet de préciser leur régime fiscal, régi par les dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts² :

1. La loi Pacte n° 2019-486 du 22 mai 2019 (JO du 23 mai 2019) prévoyait d'étendre l'objet social des SCPI et de faciliter leurs investissements à l'étranger. Ces dispositions ont été déclarées anticonstitutionnelles par le Conseil constitutionnel (décision 2019-781 du 16 mai 2019 (JO du 23 mai 2019) car étant « sans lien avec le projet de loi initial » (il s'agit donc d'un rejet pour la forme et non sur le fond). Il est donc probable que ces mesures seront représentées dans le cadre de projets de loi ultérieurs.

2. L'article 239 septies du CGI subordonne l'exonération d'impôt sur les sociétés des SCPI au fait qu'elles aient un objet conforme aux dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier, et qu'elles respectent les conditions prévues par l'article L. 214-86 du même code.

- ▶ elles n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ;
- ▶ elles sont néanmoins des « sujets fiscaux » sans pour autant être des « contribuables » en tant que tels ;
- ▶ en effet, chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés¹.

Autrement dit, les SCPI sont « transparentes » fiscalement².

Conséquences

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales.

La principale obligation fiscale de la SCPI (outre la déclaration d'existence) est l'établissement de la déclaration annuelle de résultats n° 2072, à souscrire avant le deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai.

La déclaration doit indiquer les revenus afférents à chaque part, et déterminés selon les règles applicables à chaque catégorie de porteurs.

Pour les particuliers, les règles applicables sont celles des revenus fonciers, des plus-values des particuliers, etc.

Pour les entreprises soumises à un régime réel d'imposition dans le cadre de l'impôt sur le revenu, et pour les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les règles sont celles des bénéfices industriels et commerciaux.

La SCPI transmet les informations correspondantes à chaque associé en vue de l'établissement de ses déclarations fiscales.

Les différentes parties de ce e-book comportent toutes les précisions utiles à cet égard.

Note : Les SCPI ne sont pas, au sens strict du droit fiscal, des sociétés fiscalement transparentes. En effet, le régime de la « transparence fiscale », prévu à l'article

1. BOI-IS-champ-20-10-20 n° 340.

2. BOI-IS-champ-20-10-20 n° 520.

1655 ter du CGI, s'applique « aux sociétés qui ont pour objet soit la construction d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété, soit l'acquisition de ces mêmes biens, soit la gestion des biens correspondants après division, soit la location pour le compte d'un ou plusieurs de leurs membres, de tout ou partie des biens susvisés appartenant à chacun de ces membres » (BOI-RPPM-RCM-30-50-20-n° 170).

Mais, pour des raisons pratiques, la notion de « transparence » fiscale est attribuée communément aux SCPI, signifiant ainsi que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés. En droit, cette caractéristique est due pour les SCPI à leur forme de société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés. C'est ainsi que doit être interprété l'article 239 septies du CGI.

Il est fait observer qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

1. ACQUISITION DE PARTS

Personnes physiques	13
Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés	15
Collectivités sans but lucratif	16

Personnes physiques

Acquisition de parts de SCPI 13

Cas particulier : acquisition de parts
en démembrement 14

PERSONNES PHYSIQUES

Texte : CGI article 726

Acquisition de parts de SCPI

Lors de la souscription de parts à l'émission, il n'est dû aucun droit d'enregistrement.

Lors de l'acquisition de parts sur le marché secondaire, il est dû en principe un droit d'enregistrement proportionnel de 5 %, à la charge de l'acquéreur, sur la base du prix de la part.

Par exemple :

Si la somme revenant au cédant ¹ est de	6 000 €
et la commission d'intervention de 4,5 %	270 €
soit	6 270 €
Le droit d'enregistrement de 5 % s'ajoute, soit	314 €
de telle sorte que l'acquéreur paiera un prix	
Total de	6 584 €

Notes

1. Ce droit s'applique, quelle que soit la qualité de l'acquéreur (personne physique, personne morale, non-résident).
2. En ce qui concerne les SCPI à capital variable, le rachat des parts à un associé, entraînant une réduction de capital, n'est pas considéré comme une « cession » : de la sorte, le droit de 5 % n'est pas applicable.

Cas particulier : acquisition de parts en démembrement

Barème obligatoire

Cette évaluation s'applique obligatoirement pour l'assiette des droits d'enregistrement, que le démembrement soit effectué à titre onéreux (vente de la nue-propriété ou de l'usufruit) ou à titre gratuit (c'est-à-dire résulte d'une donation ou d'une succession).

Lorsque l'usufruit est viager, la valeur respective de l'usufruit et de la nue-propriété est obligatoirement fixée d'après l'âge de l'usufruitier, selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts.

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Jusqu'à 20 ans	90 %	10 %
De 21 à 30 ans	80 %	20 %
De 31 à 40 ans	70 %	30 %
De 41 à 50 ans	60 %	40 %
De 51 à 60 ans	50 %	50 %
De 61 à 70 ans	40 %	60 %
De 71 à 80 ans	30 %	70 %
De 81 à 90 ans	20 %	80 %
À partir de 91 ans	10 %	90 %

En cas d'usufruit à durée fixe, celui-ci est évalué à 23 % de la valeur de la pleine propriété par période de dix ans (sans pouvoir excéder toutefois la valeur de l'usufruit viager).

L'usufruit constitué au profit d'une personne morale ne peut avoir une durée supérieure à trente ans (sa valeur maximale est donc de 69 %).

PERSONNES MORALES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Texte : CGI article 726

Se reporter à la fiche « Personnes physiques », p. 13, le droit de 5 % étant dû quelle que soit la qualité de l'acquéreur.

COLLECTIVITÉS SANS BUT LUCRATIF

Texte : CGI article 726

Se reporter à la fiche « Personnes physiques », p. 13, le droit de 5 % étant dû quelle que soit la qualité de l'acquéreur.

2. DÉTENTION DE PARTS

Personnes physiques 18

Toutes les SCPI fiscales ou à régimes particuliers 56

**Personnes morales soumises
à l'impôt sur les sociétés** 107

Collectivités sans but lucratif 109

Personnes physiques

Revenus fonciers	19
Revenus financiers	28
Plus-values immobilières résultant de la cession d'un immeuble par la SCPI	30
Plus-values sur valeurs mobilières	33
Impôt sur la fortune immobilière	34
Achat de parts à crédit	36
Parts détenues en démembrement	39
Fusions de SCPI	41
Parts détenues dans un contrat d'assurance vie	42
Personnes physiques imposées sur leur bénéfice professionnel	46
Personnes physiques non résidentes	47
<i>Toutes les SCPI fiscales ou à régimes particuliers</i>	<i>56</i>

PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers

Texte : CGI articles 14 à 33 quater

Les SCPI étant fiscalement transparentes en application des dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts, les membres de la société sont directement imposables à raison de la quote-part des revenus fonciers à laquelle ils ont droit.

Il convient de distinguer, d'une part, le régime du microfoncier où la base de l'imposition est exclusivement fonction du montant des revenus bruts perçus, d'autre part, le régime du réel qui prend en compte le revenu net, différence entre les revenus et les dépenses déductibles.

Régime du microfoncier

Ce régime est applicable de plein droit aux contribuables disposant de revenus bruts fonciers inférieurs à 15 000 €.

Il s'applique aux détenteurs de revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct » et aux détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCI (notamment SCPI) à la condition pour ces derniers de détenir également des revenus fonciers « en direct ».

Dans cette hypothèse, le revenu brut foncier est directement déclaré à la ligne BE (rubrique Revenus fonciers) de la déclaration d'ensemble de revenus n° 2042 ([voir p. 139](#)) et, pour le calcul de l'impôt, l'administration pratique un abattement de 30 % représentatif de l'ensemble des charges de la propriété.

Exemple : un contribuable a disposé en 2019 de revenus bruts fonciers de 10 000 € provenant de la location d'un appartement et de revenus perçus par l'intermédiaire d'une SCPI pour 4 000 €*.

* Chaque année, pour les besoins de leurs déclarations fiscales, les SCPI indiquent à leurs associés le détail des revenus bruts perçus correspondant au nombre de parts détenues, des charges déductibles et du revenu foncier net.

Le total des revenus bruts fonciers étant inférieur à 15 000 €, le régime du microfoncier est applicable de plein droit et le revenu net imposable s'établira à 9 800 € (14 000 € diminué de 30 % de charges).

Toutefois, s'il y a intérêt, le contribuable pourra opter pour le régime d'imposition « réel ». L'option se matérialisera par le dépôt d'une déclaration n° 2044 de revenus fonciers (voir p. 123). L'option est irrévocable pour une période de trois ans, ce qui nécessite de se livrer à un calcul prévisionnel où il apparaîtrait que les charges fiscalement déductibles sur cette période excèdent 30 %. À l'issue de la période de trois ans, le contribuable peut à tout moment y renoncer en se replaçant sous le régime du microfoncier (si les conditions sont réunies).

Exclusion du régime du microfoncier

Le régime du microfoncier n'est pas applicable lorsque des régimes particuliers s'appliquent à l'immeuble détenu en direct ou avec des parts de SCI ou SCPI : certains démembrements de propriété, monuments historiques loués, régimes Malraux (ancien), Besson, Périssol, Robien, Borloo, zones franches urbaines... Cette exclusion ne s'applique pas dans le cadre de la réduction d'impôt Scellier (sauf cas particuliers) ou réduction d'impôt Malraux (nouveau) ou réduction Pinel ex-Duflot, ou déduction spécifique Cosse ancien.

Par ailleurs, un associé de SCI ou de SCPI qui cesse dans le courant de l'année de percevoir des revenus d'immeubles détenus en direct (fin de location, vente de l'immeuble...) ne peut bénéficier du régime du microfoncier, il est à nouveau soumis au régime réel d'imposition.

Cas particulier : contribuables disposant exclusivement de revenus fonciers provenant de SCI (ou SCPI) : dès lors qu'ils sont exclus du régime du microfoncier, ils sont en principe astreints au dépôt d'une déclaration n° 2044 de revenus fonciers (application du régime du droit commun). Toutefois, il est admis par l'administration qu'ils ne souscrivent pas la déclaration n° 2044 de revenus fonciers en portant directement le revenu ou le déficit sur la déclaration d'ensemble de revenus, en conservant le justificatif remis par la société.

Le régime de droit commun ou du « réel »

Ce régime est applicable dans tous les cas où le régime du microfoncier ne l'est pas, notamment lorsque les revenus bruts fonciers de l'année excèdent 15 000 € ou que le contribuable dont les revenus fonciers sont inférieurs à 15 000 € ne peut pas (exclusion du régime) ou ne souhaite pas (option pour le « réel ») bénéficier du régime microfoncier. Le régime du réel est le suivant, étant observé que seul est

évoqué le cas des SCPI qui déterminent le revenu foncier de leurs associés, mais que les règles sont, sauf spécificité, les mêmes que pour les revenus fonciers provenant d'immeubles détenus en direct.

La SCPI doit donc déterminer pour chaque part le revenu foncier net imposable, à partir des éléments figurant dans sa comptabilité et après les retraitements nécessaires dus aux divergences entre les règles comptables et les règles fiscales.

Comptablement et juridiquement, le revenu distribué tient compte du solde exact des recettes et des dépenses, amortissements et provisions.

Au point de vue fiscal, le revenu net annuel est égal à la différence entre le revenu brut encaissé et les dépenses déductibles effectivement payées. Il résulte de ces constatations qu'il n'y a pas de coïncidence entre les revenus distribués par la SCPI et les revenus imposables : par exemple, une provision pour travaux qui vient diminuer le montant effectivement distribué par la SCPI n'a aucune incidence sur la détermination du revenu imposable, car une provision ne correspond pas, par définition, à la réalisation d'une dépense, mais seulement à l'anticipation de cette dépense. Il ne s'agit donc pas d'une dépense fiscalement retenue.

Les dépenses fiscalement déductibles sont essentiellement les suivantes¹ :

- ▶ les dépenses de réparation et d'entretien effectivement supportées par le propriétaire ;
- ▶ les primes d'assurance ;
- ▶ les provisions pour charges de copropriété, avec régularisation annuelle ;
- ▶ les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- ▶ les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à faciliter l'accueil des handicapés, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;

1. Suite à l'instauration du prélèvement à la source à compter de 2019 et de la neutralisation de l'impôt sur les revenus de 2018 dans le cadre du crédit d'impôt modernisation recouvrement (CIMR), le législateur a prévu certaines mesures destinées à éviter les abus en matière de revenus fonciers pour les années 2018 et 2019. Ces mesures ne sont pas exposées dans le cadre de la présente étude consacrée aux parts de SCPI : si celles-ci sont concernées, la gérance indiquera le détail aux associés pour l'établissement de leur déclaration des revenus de 2019.

- ▶ les impositions telles que les taxes foncières, la contribution sur les revenus locatifs ;
- ▶ les frais de gestion tels que frais de procédure, rémunération des concierges, frais de gérance, honoraires versés à une agence de location... Les autres « frais de gestion » correspondant aux frais de correspondance et de téléphone sont réputés couverts par un forfait de 20 € par local ;
- ▶ les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition ou pour les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration des immeubles ;

Le revenu foncier (ou le déficit si la différence entre les revenus et les dépenses déductibles est négative) indiqué par la SCPI s'ajoute aux autres revenus fonciers (ou déficits) du contribuable pour former le revenu net foncier global de l'année.

Premier cas, revenu foncier positif

Si le revenu net foncier global est positif (après imputation des déficits fonciers restant éventuellement à reporter au titre d'années antérieures), il s'ajoute aux revenus des autres catégories dont le contribuable a pu disposer, et est ainsi soumis à l'impôt progressif sur le revenu.

Deuxième cas, constatation d'un déficit

S'il est constaté un déficit, celui-ci est déductible du revenu global dans les conditions suivantes :

- ▶ seule la partie du déficit ne provenant pas des intérêts d'emprunts est déductible du revenu global ;
- ▶ l'imputation sur le revenu global est limitée à 10 700 €.

La partie du déficit non imputable sur le revenu global (celle qui provient des intérêts d'emprunts, et celle relative aux autres dépenses, qui excède 10 700 €) est simplement reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

À défaut d'imputation dans cette période, elle est définitivement perdue.

Exemple : concernant les revenus fonciers au titre de l'année 2019 :

▶ Recettes brutes	2 000 €
▶ Charges déductibles :	
– travaux de réparations	< 4 780 € >
– intérêts d'emprunt	< 3 000 € >
▶ Total des charges	< 7 780 € >
▶ Déficit foncier	< 5 780 € >

Le revenu brut est d'abord réputé compenser les intérêts d'emprunts. Le déficit provient donc à hauteur de 1 000 € (2 000 € – 3 000 €) des intérêts d'emprunts et à hauteur de 4 780 € des autres dépenses. Seule cette fraction de 4 780 € est imputable sur le revenu global. Les 1 000 € seront imputables sur les autres revenus fonciers des dix années suivantes.

La gérance de la SCPI indiquera au porteur de parts les éléments concernant les déficits éventuels provenant des parts : la plupart du temps, les déficits indiqués par la SCPI se rapporteront à des dépenses autres que des intérêts d'emprunts¹, qui donnent droit en conséquence à l'imputation éventuelle sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. Dans la mesure où le porteur de parts dispose d'autres revenus fonciers (provenant d'immeubles ou de parts d'autres sociétés immobilières), il lui appartient de globaliser le tout afin de déterminer le déficit total imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 €.

Suivi de l'imputation du déficit sur le revenu global

L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers n'est définitivement acquise que dans la mesure où l'immeuble est loué, ou si les parts (de SCPI notamment) sont conservées, durant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation du déficit sur le revenu global a été pratiquée. Ainsi, en cas de cessation de location de l'immeuble ou de revente des parts dans ce délai, le contribuable est replacé dans la situation qui aurait été la sienne s'il n'y avait pas eu imputation sur

1. Autrement, il ne pourrait s'agir que d'intérêts d'emprunts contractés par la SCPI. Pour les intérêts des emprunts contractés par le porteur de parts pour l'acquisition de parts, c'est à ce dernier qu'il appartient de les indiquer par note explicative séparée (voir la fiche « Achat de parts à crédit », p. 36).

le revenu global¹⁻². L'administration dispose du délai de prescription de trois ans à compter de la survenance de la revente pour notifier la rectification et reconstituer le revenu foncier des années considérées, même si elles sont prescrites.

Exemple : déficit imputé au titre de 2019. Revente des parts en 2022. L'administration peut procéder à la rectification jusqu'au 31 décembre 2025 en reconstituant les années 2019 à 2024. Par exception, cette reconstitution ne sera pas appliquée en cas d'invalidité, de licenciement, ou de décès du contribuable ou de son épouse.

Modalités de déclaration

Les modalités de déclaration des revenus (ou des déficits) sont les suivantes :

Premier cas : si l'associé ne dispose que de revenus fonciers provenant des parts de SCPI, il est admis que l'associé soit dispensé de remplir la déclaration des revenus fonciers n° 2044³, et reporte directement sur la déclaration de revenus n° 2042 à la rubrique n° 4 « Revenus fonciers » lignes 4 BA, 4 BB ou 4 BC le montant net indiqué par la gérance de la SCPI, en joignant photocopie des relevés donnés par la SCPI, à titre de justificatif.

Deuxième cas : dans tous les autres cas, il paraît indispensable de remplir la déclaration des revenus fonciers n° 2044. En effet, c'est surtout à travers la rédaction de cette déclaration que peut être vérifié si les conditions requises pour la déduction des déficits fonciers sur le revenu global sont remplies.

Les cas ainsi visés sont notamment les suivants :

- ▶ l'associé dispose d'autres revenus fonciers pour des immeubles qu'il donne directement en location ;
- ▶ l'associé ne dispose que de revenus de SCPI, mais celles-ci ont donné lieu à déduction d'intérêts (soit par emprunt contracté par la SCPI pour l'acquisition d'immeubles, ou par l'associé pour l'acquisition des parts), et le cas échéant, un déficit est constaté.

1. Sauf dans certains cas : décès, invalidité ou perte d'emploi du contribuable ou de son conjoint, expropriation.

2. La question de savoir si le déficit foncier se rapportant à un immeuble cédé était perdu ou non était controversée. Un arrêt du Conseil d'État du 26 avril 2017 n° 400441 a tranché définitivement la question dans un sens favorable au contribuable. L'administration s'est ralliée à cette jurisprudence et précise dans sa doctrine (BOI-RFPI-BASE-30-20 du 1^{er} septembre 2017) que les déficits fonciers qui restaient à imputer après la cessation de la location « pourront s'imputer pendant dix ans sur les revenus fonciers provenant d'autres biens locatifs. À défaut, ces déficits seront perdus ». Ainsi, le principe du report des déficits provenant de l'immeuble – ou des titres de sociétés, parts de SCPI notamment – cédés est admis, mais le bénéfice de cette disposition est subordonné à la condition de disposer de revenus fonciers provenant d'autres immeubles afin de pouvoir imputer ces déficits.

3. La déclaration n° 2044 (CERFA n° 10334-24) (voir p. 123) concerne le régime de « droit commun » des revenus fonciers. La déclaration n° 2044 spéciale (CERFA n° 10335-24) (voir p. 131) doit être utilisée pour les régimes spéciaux (monuments historiques, secteurs sauvegardés, nue-propriété).

Après avoir rempli la déclaration des revenus fonciers n° 2044, l'associé reporte les revenus nets sur la déclaration de revenus n° 2042.

Cela se concrétise de la manière suivante.

Établissement de la déclaration des revenus fonciers n° 2044 (voir p. 124) et report des éléments sur la déclaration n° 2042 (voir p. 139)

Pour les revenus des immeubles donnés directement en location, le déclarant détermine lui-même, sur la déclaration n° 2044, le revenu foncier net de chaque immeuble, aux pages 2 et 3, dans la rubrique « Propriétés rurales et urbaines » lignes 200 à 263. Le total est porté pour l'ensemble des propriétés rurales et urbaines à la ligne 263 case I.

Pour les revenus déterminés par la SCPI, il convient d'indiquer page 1 rubrique 110 le nom et l'adresse des sociétés puis, selon le détail remis par la SCPI, dans les colonnes intitulées « Immeuble 1 » à « Immeuble 6 » (voir note ci-dessous) aux :

- ▶ ligne 111 revenus bruts, récapitulés en A ;
- ▶ ligne 112 frais et charges, récapitulés en B ;
- ▶ ligne 113 intérêts d'emprunts, récapitulés en C ;
- ▶ ligne 114 bénéfice ou déficit, récapitulés en D.

Note : Au cas particulier il y a lieu de considérer que « Immeuble 1 » correspond à la SCPI n° 1 et ainsi de suite.

Les revenus ou déficits sont ensuite récapitulés sur la page 4 de la déclaration n° 2044 et reportés à la rubrique « Calcul du résultat foncier, répartition du déficit », ligne 420 « Résultat ».

S'il s'agit d'un revenu positif, son montant est reporté sur la déclaration n° 2042, au 4, ligne 4 BA.

S'il s'agit d'un déficit, il convient de renseigner sur la suite de la page 4 de la déclaration des revenus fonciers n° 2044, les lignes 430 à 441.

Le total des revenus bruts (somme des cases A, E, H) est porté ligne 431.

Le total des intérêts d'emprunts (somme des cases C et G) est porté ligne 432.

Le total des autres frais et charges (cases B et F) est porté ligne 433.

Il convient ensuite de comparer la ligne 432 (total des intérêts d'emprunts) et la ligne 431 (total des revenus bruts).

Première hypothèse : si le montant des intérêts (ligne 432) est supérieur au montant des revenus bruts (ligne 431), il convient d'abord de reporter à la ligne 435, la ligne 433 dans la limite de 10 700 € : ce montant est ensuite reporté sur la déclaration n° 2042, rubrique 4, ligne 4 BC (déficit imputable sur le revenu global).

À la ligne 436, il convient de reporter le montant de la ligne 433 qui excède 10 700 €. À la ligne 437, il est indiqué le report de la différence entre la ligne 432 (total des intérêts d'emprunts) et la ligne 431 (total des revenus bruts). À la ligne 438, est indiqué le total de la ligne 436 (partie du déficit imputable sur le revenu global, excédant 10 700 €) et de la ligne 437 (total des intérêts d'emprunts diminué du total des revenus bruts) : ce montant doit être reporté sur la déclaration n° 2042, rubrique 4, ligne 4 BB (déficit imputable sur les revenus fonciers).

Deuxième hypothèse : comme l'indique la ligne 439, si la ligne 432 (montant des intérêts) est inférieure à la ligne 431 (montant des revenus bruts), il convient de reporter à la ligne 440, la ligne 420 dans la limite de 10 700 €, et à la ligne 441, le montant de la ligne 420 dépassant 10 700 € : la ligne 440 est alors reportée sur la déclaration n° 2042, rubrique 4, ligne 4 BC (déficit imputable sur le revenu global) et la ligne 441 à la ligne BB (déficit imputable sur le revenu foncier).

Dans tous les cas, il convient de mentionner le montant total des déficits antérieurs restant à reporter à la ligne 451 : ce montant doit être reporté sur la déclaration n° 2042, rubrique 4, ligne 4 BD (déficits antérieurs restant à reporter).

Calcul de l'impôt : les revenus fonciers perçus en 2019 sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Ils supportent les prélèvements sociaux au taux global de 17,20 %¹.

Voir la déclaration des revenus fonciers n° 2044 (p. 123). Avec un exemple comprenant des revenus d'immeubles (déficit foncier dû en partie aux intérêts) et des

1. Les prélèvements sociaux sont les suivants : **Revenus fonciers perçus à compter de 2018**

– contribution sociale généralisée (CSG)	9,20 %*
– contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS)	0,50 %
– prélèvement de solidarité	7,50 %
Taux global =	17,20 %

*Pour les revenus fonciers, la CSG est déductible du revenu global à concurrence de 6,8 % de l'année au cours de laquelle elle est payée. Observation : dans le cas des personnes relevant d'un régime de Sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen et de la Suisse, qui ne sont pas à la charge d'un régime de Sécurité sociale français, la CSG et la CRDS sur leurs revenus du patrimoine perçus depuis le 1^{er} janvier 2018 ne sont pas dues. Seul le prélèvement de solidarité (de 7,5 %) est appliqué. Pour bénéficier de ces dispositions, les personnes concernées doivent cocher les cases 8SH et 8SI (et éventuellement 8RF) de la déclaration complémentaire de revenus 2042C (voir p. 143).

revenus de parts de SCPI (revenus nets, résultant de la différence entre les loyers perçus et les charges, indiqués par la gérance de la SCPI).

Exemple chiffré

	Immeuble	Parts	Total
Loyer	20 000	5 000	25 000
Charges	- 6 000 (1)	- 1 500	- 7 500
Intérêts d'emprunt	- 19 000	-	- 19 000
Revenu net	- 5 000	+ 3 500	- 1 500

(1) Détail des charges :

- frais d'administration de gestion	3 780 €
- autres frais de gestion	20 €
- travaux	1 400 €
- taxe foncière	800 €

Note : La déclaration n° 2044 des revenus fonciers contient à la dernière page une ligne 460 invitant le contribuable à indiquer s'il a vendu un immeuble loué, abandonné la location, ou cédé des parts de sociétés immobilières, ayant donné lieu à un déficit imputable sur le revenu global au cours des trois années précédentes (par exemple 2016 à 2018 pour la déclaration des revenus de 2019). De la sorte, l'administration aura la tâche facilitée pour procéder aux réintégrations qui en sont les conséquences (voir ci-dessus « Suivi de l'imputation du déficit sur le revenu global »).

Revenus financiers

Texte : CGI articles 124, 125 et 125A

Les SCPI, dans le cadre de leur gestion de trésorerie, sont appelées à placer les fonds dont elles disposent, en attente d'emploi.

Le placement des disponibilités s'effectue généralement dans le cadre soit de dépôts bancaires, soit de titres d'OPCVM (organismes de placements collectifs en valeurs mobilières, SICAV ou FCP).

Les OPCVM offrant une grande diversité d'activités (portefeuille composé d'actions, d'obligations, de liquidités placées, en France ou à l'étranger), les SCPI choisissent en général les placements dans les titres d'OPCVM spécialisés dans les placements de trésorerie et à court terme, ce qui correspond à l'objectif de placement des liquidités.

Il en découle que les revenus ou produits sont en général les suivants :

- ▶ intérêts provenant du placement des liquidités parmi lesquels les comptes à terme, qui sont fiscalement qualifiés d'intérêts de créance ;
- ▶ revenus¹ de titres de créances négociables (TCN)² ;
- ▶ intérêts d'obligations.

Tous ces revenus sont classés fiscalement dans la catégorie des « revenus de capitaux mobiliers ».

La SCPI doit donc indiquer aux porteurs la part de revenus qui leur revient dans ces revenus.

Modalités d'imposition

Régime de « droit commun »

Les revenus des capitaux mobiliers (ainsi que les plus-values sur valeurs mobilières) réalisés à partir de 2018 sont soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU)

1. Le terme « revenus » englobe, au cas particulier des TCN, les intérêts d'une part, les plus-values résultant de la cession des TCN qui sont purement et simplement traitées comme des intérêts, d'autre part.

2. Les titres de créance négociables sont des titres négociables sur un marché réglementé et non susceptibles d'être cotés. Ils comprennent notamment les billets de trésorerie et les bons du Trésor en compte courant.

de 30 % se décomposant en impôt sur le revenu forfaitaire au taux de 12,8 % et les prélèvements sociaux au taux global de 17,20 %¹.

Par exemple, la situation d'un associé, percevant 200 € d'intérêts en 2019 à travers la SCPI sera la suivante :

▶ Intérêts perçus en 2019	200 €
▶ Prélèvement forfaitaire non libératoire 12,8 % et prélèvements sociaux 17,2 % effectués lors du paiement des intérêts, soit 30 % au total	60 €
▶ Net perçu	140 €

En 2020, lors de la déclaration des revenus de 2019, le PFU sera appliqué au taux de 30 %, soit 60 €, et les prélèvements effectués en 2019 seront déduits et ainsi neutralisés.

En contrepartie du caractère forfaitaire du prélèvement, il n'est pas possible de bénéficier de la déductibilité partielle de la CSG.

Régime dérogatoire

S'il y trouve avantage, le contribuable a la possibilité d'opter pour le régime de l'imposition au taux progressif de l'impôt sur le revenu (cas notamment de faible taux d'imposition à l'impôt sur le revenu) tel qu'il était en vigueur jusqu'à l'imposition des revenus de 2017. L'option pour le régime, opérée lors du dépôt de la déclaration des revenus (pour la première fois en 2019 pour les revenus de 2018) est globale et doit concerner l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values sur valeurs mobilières. Dans cette hypothèse, le contribuable peut bénéficier de la déductibilité partielle de la CSG (6,8 %). L'option se matérialise sur la déclaration n° 2042 en cochant au cadre 2 la case 2 OP.

1. Détail des taux des prélèvements sociaux :

Contribution sociale généralisée CSG	9,20 %
Contribution du remboursement de la dette sociale	0,50 %
Prélèvement solidarité	7,50 %
Total	17,20 %

Plus-values immobilières résultant de la cession d'un immeuble par la SCPI

Texte : CGI articles 150 U à 150 VH

L'imposition des plus-values immobilières se caractérise par l'application d'un taux d'imposition proportionnel et des modalités de perception de l'impôt s'apparentant à une retenue à la source.

En outre, les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 € sont soumises à une taxe spécifique supplémentaire. Par ailleurs, les abattements pour durée de détention sont différenciés pour l'impôt sur le revenu (exonération après la 22^e année) et les prélèvements sociaux (exonération après la 30^e année).

Qu'il s'agisse de la cession d'un immeuble détenu en direct par une personne physique (a) ou de la cession d'un immeuble par la SCPI (b), les règles applicables sont analogues, sauf exceptions.

Règles générales concernant les immeubles détenus en direct

Exonérations : elles concernent la cession de la résidence principale, les expropriations, les cessions inférieures à 15 000 € (seuil apprécié opération par opération), les cessions d'immeubles détenus depuis plus de trente ans et celles réalisées par certains titulaires de pension de vieillesse et de carte d'invalidité.

Calcul de la plus-value : la plus-value est égale au prix de cession diminué du « prix de revient ». Le « prix de revient » est constitué du prix d'acquisition affecté de différents correctifs :

- ▶ pour les biens acquis à titre onéreux, les frais d'acquisition sont retenus pour le montant réel sur justification, soit forfaitairement à 7,5 % ;
- ▶ pour les biens acquis à titre gratuit, les frais d'acquisition à titre gratuit sont retenus pour leur montant réel, y compris les droits de mutation à titre gratuit (droits de succession et de donation¹) ;
- ▶ les travaux de construction, reconstruction, agrandissement, rénovation ou amélioration supportés par le vendeur et réalisés par une entreprise peuvent être

1. Pour les droits de donation, ces derniers ne peuvent pas s'ajouter au prix d'acquisition s'ils ont été supportés par le donateur pour le compte du donataire.

pris en compte (sauf s'ils l'ont déjà été dans le cadre de l'impôt sur le revenu ou s'ils présentent le caractère de dépenses locatives). Passé un délai de cinq ans après l'acquisition, les travaux pourront être évalués à 15 % du prix d'acquisition, en l'absence de justifications.

La plus-value déterminée par différence entre prix de cession et prix « de revient » fait l'objet d'un abattement par année de détention différencié pour l'impôt sur le revenu (exonération après 22 ans de détention) et pour les prélèvements sociaux (exonération après 30 ans de détention)¹.

Les moins-values ne sont pas prises en compte (sauf cas particulier d'immeuble acquis par fractions successives et vendu dans le même acte).

Modalités d'imposition : les plus-values immobilières sont taxables au taux proportionnel de 19 %, augmenté éventuellement de la taxe sur certaines plus-values immobilières², auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,20 %³⁻⁴. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt sont effectués directement par le notaire et pour le compte du vendeur lors de l'enregistrement de l'acte.

Particularités applicables aux cessions d'immeubles par la SCPI pour les cessions inférieures à 15 000 € : ce cas de figure devrait être tout à fait exceptionnel dans le cas où la SCPI cède un immeuble dès lors que l'abattement s'applique au niveau de l'immeuble (et non au niveau de l'associé en proportion du montant de la cession correspondant à son nombre de parts).

1. Le détail de ces abattements est précisé dans la fiche « Plus-values immobilières », p. 114.

2. Les plus-values immobilières sont soumises, depuis le 1^{er} janvier 2013, à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 €. La taxe est calculée sur la totalité de la plus-value imposable et est égale à :

2 % pour les plus-values de 50 001 à 100 000 € ; 3 % pour les plus-values de 100 001 à 150 000 € ; 4 % pour les plus-values de 150 001 à 200 000 € ; 5 % pour les plus-values de 200 001 à 250 000 € ; 6 % pour les plus-values à partir de 250 001 €.

Le barème détaillé a été aménagé pour tenir compte des effets de seuil dus au passage d'un pourcentage à l'autre. L'administration a précisé qu'en cas de cession par une SCI, le seuil de cession de 50 000 € s'apprécie en principe au niveau de la société. Mais elle admet, par mesure de tempérament, que le seuil soit apprécié au regard du montant de la plus-value imposable correspondant aux seuls droits des associés redevables de l'impôt sur le revenu, et de ne pas tenir compte de la quote-part revenant à des associés soumis à l'impôt sur les sociétés ou bénéficiant d'une exonération liée à la cession de la résidence principale ou à la cession d'un logement en vue de l'acquisition de celle-ci (BOI-RFPI-TPVIE 10 et 20) : au cas des SCPI, la quote-part des associés soumis à l'IS devrait donc être exclue.

3. Voir le détail au renvoi 1 du régime de droit commun à la fiche « Revenus financiers », p. 28.

4. Dans le cas des personnes relevant d'un régime de Sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen, qui ne sont pas à la charge d'un régime de Sécurité sociale français, la CSG et la CRDS sur les revenus de placements (notamment plus-values immobilières) réalisés depuis le 1^{er} janvier 2019, ne sont pas dues. Seul le prélèvement de solidarité (de 7,5 %) est appliqué. Pour bénéficier de ces dispositions, les personnes concernées doivent, en complément de la déclaration de plus-values immobilières, remplir une attestation sur l'honneur dont le modèle est porté en annexe 2 de la fiche « Personnes physiques non résidentes », p. 47. Ils doivent en outre cocher les cases 8SH et/ou 8SI, et éventuellement 8RF, de la déclaration complémentaire de revenus n° 2042 C (voir p. 143).

Redevable de l'impôt : l'imposition de la plus-value ayant lieu au niveau de l'associé, et compte tenu du fait que l'impôt est exigible immédiatement lors de la transaction, le texte précise que sont redevables de l'impôt tous les associés présents à la date de la cession. En conséquence, lorsque la plus-value sera imposable, le notaire devra être informé de la liste des associés correspondants¹.

1. Seuls les associés relevant du régime des plus-values immobilières (c'est-à-dire les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé) sont soumis à l'imposition au taux proportionnel de 19 % (plus prélèvements sociaux). Ceux qui relèvent des régimes des bénéfices professionnels (BIC, BA, BNC) ou de l'impôt sur les sociétés continueront à être imposés au vu de leur déclaration de résultat ; toutefois, le redevable de l'impôt correspondant à la plus-value sera celui présent lors de la cession de l'immeuble si les parts ont été cédées postérieurement à la cession de l'immeuble, mais avant la clôture de l'exercice. Précisions apportées par le BOI-RFPI-PVI-30-40-20120912, n° 40, Obligations déclaratives concernant l'ensemble des sociétés (SCPI notamment) : Pour l'imposition des plus-values, une seule déclaration doit être déposée à la conservation des hypothèques ou à la recette des impôts pour l'ensemble des impositions établies au nom des associés présents à la date de cession soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value. La déclaration mentionne les noms de tous les associés et la nature de l'imposition applicable à chaque quote-part, y compris pour les associés qui ne sont pas soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers. Il est toutefois admis, lorsque la société qui cède un immeuble est composée de plus de 50 associés au jour de la cession, qu'il soit fait état, sur la déclaration n° 2048-IMM, de la seule ventilation globale des associés en fonction de leur régime d'imposition au regard des plus-values. Cette mesure est toutefois soumise à la condition que la société produise, lors du dépôt de sa déclaration, les noms de tous les associés et leur régime d'imposition, présents lors de chaque cession intervenue au cours de l'exercice. La déclaration de résultat déposée par la société ayant réalisé la cession doit faire apparaître les noms et adresses des associés ainsi que la part de résultat ou de plus-value leur revenant.

Plus-values sur valeurs mobilières

Texte : CGI articles 150-0 A à 150-0 E

Dans le cadre de leur gestion de trésorerie, les SCPI utilisent notamment les possibilités offertes par les Sicav de trésorerie et les fonds communs de placement de trésorerie.

Lorsque la SCPI revend les titres de ces organismes, les plus-values ou les moins-values sont imposables chez les porteurs de parts personnes physiques, dans les mêmes conditions que si ces derniers avaient eux-mêmes effectué l'opération.

Ces plus-values sont soumises au PFU de 30 %, sauf option pour le régime de l'impôt progressif¹.

1. Voir « Régime dérogatoire » dans la fiche « Revenus financiers », p. 28.

Impôt sur la fortune immobilière

Texte : CGI articles 964 à 983

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est applicable aux personnes physiques (foyer fiscal ou personnes vivant en concubinage notoire ou liées par un Pacte civil de solidarité, ainsi que leurs enfants mineurs) qui disposent au 1^{er} janvier de l'année d'imposition (et pour la première fois au 1^{er} janvier 2018) d'un patrimoine immobilier d'une valeur d'au moins 1 300 000 € (patrimoine immobilier diminué des dettes admises en déduction).

Le patrimoine immobilier recouvre les biens immobiliers détenus directement par le redevable ou les membres de son foyer fiscal, ainsi que les parts ou actions des sociétés à raison de la fraction de leur valeur représentative des immeubles détenus¹.

L'IFI est calculé selon le barème suivant, par tranches progressives :

Jusqu'à 800 000 €	0 %
De 800 001 € à 1 300 000 €	0,50 %
De 1 300 001 € à 2 570 000 €	0,70 %
De 2 570 001 € à 5 000 000 €	1,00 %
De 5 000 001 € à 10 000 000 €	1,25 %
Supérieur à 10 000 000 €	1,50 %

Pour atténuer l'effet de seuil (taxation à partir de 800 000 € alors que le seuil d'imposition est de 1 300 000 €), une décote est prévue pour les patrimoines compris entre 1 300 000 € et 1 400 000 €. La formule de lissage est : 17 500 – 1,25 % du patrimoine.

1. La définition complète de ces immeubles ne peut être indiquée dans le cadre de cette étude. Les SCPI rentrent dans cette définition..

Exemples

1. Patrimoine net déclaré : 4 800 000 €

Jusqu'à 800 000 €	0 €
0,50 % (1 300 000 €-800 000 €)	2 500 €
0,70 % (2 570 000 €-1 300 000 €)	8 890 €
1 % (4 800 000 €-2 570 000 €)	22 300 €
Dû	<u>33 690 €</u>

2. Patrimoine net déclaré : 1 320 000 €

Jusqu'à 800 000 €	0 €
0,50 % (1 300 000 €-800 000 €)	2 500 €
Lissage :	
17 500 – (1,25 % x 1 320 000 €)	<u>- 1 000 €</u>
Dû	1 500 €

Plafonnement

Un mécanisme de plafonnement identique à celui qui s'appliquait pour l'ISF a été mis en place : le total formé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et les impôts dus sur les revenus de l'année précédente ne peut excéder 75 % de l'ensemble des revenus de cette même année.

Modalités de déclaration

La valeur brute et la valeur nette du patrimoine soumis à l'IFI devront être déclarées sur la déclaration de revenus spécifique n° 2042-IFI, et le détail produit sur une annexe.

Application aux porteurs de parts de SCPI

Dans la mesure où le patrimoine net au 1^{er} janvier de l'année d'imposition excède le seuil de 1 300 000 € et comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être déclarées, selon la valeur à retenir communiquée par la gérance.

En cas de démembrement des parts, l'usufruitier prend en charge la totalité de l'IFI, et le nu-propiétaire en est exonéré.

Achat de parts à crédit

Texte : CGI article 31

L'achat de parts de SCPI peut être financé par des emprunts. L'intérêt d'une telle opération peut répondre à divers objectifs tels que créer des déficits fonciers sur les revenus tirés des parts de SCPI pour permettre une imputation des déficits sur les revenus fonciers d'autres immeubles, préparer sa retraite en diminuant ses revenus d'activité, etc.

L'avantage fiscal du crédit est que les intérêts sont, de manière générale, déductibles des bases des revenus pour l'impôt sur le revenu, et que le capital et les intérêts restant à payer sont déductibles sous certaines conditions strictes ou limitatives des bases de l'impôt sur la fortune immobilière ou des droits de succession.

Impôt sur le revenu

Les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition de parts de SCPI sont déductibles en tant qu'ils se rapportent à l'acquisition de droits sociaux afférents à des sociétés non passibles de l'impôt sur les sociétés¹. Les emprunts étant contractés directement par l'acquéreur de parts auprès d'une banque ou d'un établissement financier, le montant des intérêts déductibles n'est pas pris en compte dans le revenu indiqué par la SCPI pour les besoins de la déclaration fiscale.

Par ailleurs, il est rappelé que le montant des intérêts ne peut contribuer à la formation d'un déficit imputable sur le revenu global. Il ne peut que contribuer à la formation d'un déficit reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (voir fiche « Revenus fonciers », p. 19).

Modalités de déduction des intérêts

Les intérêts des emprunts sont mentionnés sur la déclaration de revenus fonciers n° 2044 à la rubrique « Parts de sociétés immobilières » ligne 113², récapitulée en C. Dès lors qu'ils résultent d'un emprunt contracté par le porteur de parts auprès d'une banque ou d'un établissement financier, c'est au porteur qu'il appartient d'en indiquer le montant (la SCPI n'a pu en tenir compte dans le relevé qu'elle

1. BOI-RFPI-BASE-20-80-2012-09-12 n° 130.

2. Même si l'associé ne dispose pas d'autres « revenus fonciers », il paraît indispensable qu'il souscrive la déclaration de revenus fonciers, n° 2044 (voir p. 123).

a remis au porteur), et d'être en mesure d'en justifier auprès de l'administration. Cette justification peut être apportée à la rubrique « Descriptif de frais » de la déclaration n° 2044 en page 4, ligne 410 : il suffit d'indiquer « SCPI..., emprunt contracté pour l'acquisition des parts » et préciser la date du prêt et les intérêts versés.

Cas particuliers

SCPI Malraux

Les intérêts ne peuvent pas être compris dans les dépenses retenues ouvrant droit à réduction d'impôt.

SCPI internationales

Les intérêts des prêts contractés pour l'acquisition de parts de SCPI internationales ne devraient être déductibles, en principe, que proportionnellement à la quotité de revenus fonciers français par rapport à la totalité des revenus français et étrangers. En effet, les revenus fonciers étrangers soit ne sont pas imposables en France, sous réserve de l'application de la règle dite du taux effectif, soit sont imposables, mais l'impôt correspondant est neutralisé par un mécanisme de crédit d'impôt (méthode de l'imputation) (voir fiche « SCPI internationales », p. 103).

Achat à crédit de la nue-propiété de parts de SCPI en l'absence de revenu pour le nu-propiétaire

La question a été posée de savoir si les déficits provenant des intérêts des emprunts contractés pour financer l'achat de la nue-propiété des parts était déductible des revenus fonciers et, en cas d'impossibilité, du revenu global.

Concernant les revenus fonciers, l'administration a précisé « que les intérêts des emprunts contractés personnellement par le nu-propiétaire des parts d'une société détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-propiété de ces parts, ne sont pas déductibles dès lors que ces dépenses ne peuvent être considérées comme engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné en location¹ ».

Concernant le revenu global, la cour d'appel administrative de Paris a jugé que le nu-propiétaire ne percevant pas le revenu foncier correspondant, il ne pouvait déduire de son revenu global les intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition de la nue-propiété des parts¹.

1. Cette doctrine a été confirmée par un arrêt du Conseil d'État du 24 février 2017 n° 395983 (BOI-RFPI-BASE-20-80 n° 160).

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Lorsque le porteur de parts est imposable à l'IFI (voir fiche « Impôt sur la fortune immobilière », p. 34), le montant du capital restant dû au 1^{er} janvier de l'année d'imposition augmenté des intérêts échus et des intérêts courus à cette même date, constitue un passif déductible pour la détermination du montant du patrimoine net imposable, sous certaines conditions parmi lesquelles il convient de citer la suivante : lorsque la valeur vénale du patrimoine taxable est supérieure à 5 000 000 € (avant déduction des dettes), et que le montant des dettes excède 60 % de cette valeur, la portion des dettes excédant cette limite n'est déductible qu'à hauteur de 50 % de cet excédent. Toutefois, si le contribuable peut justifier que ces dettes n'ont pas été contractées dans un but principalement fiscal, ce plafond de déduction n'est pas applicable.

Par ailleurs, dans les cas des prêts remboursables « in fine »², il était prévu que, pour les acquisitions « d'immeubles », la dette déductible pour l'IFI est limitée à la somme des annuités théoriques restant à courir jusqu'au terme prévu : désormais, pour l'IFI dû à compter du 1^{er} janvier 2019, cette disposition s'applique également pour l'acquisition de titres de « sociétés ». Donc, sauf précision contraire à venir de l'administration, cette disposition devrait concerner les SCPI³.

1. Il s'agit des prêts dont le remboursement du capital s'effectue au terme du contrat.

2. Article 48 de la loi de finances pour 2019. La loi a substitué le terme plus large d'« actif » au terme de « biens ou droits immobiliers ». En outre, en l'absence de précision du texte, il semble que cette disposition devrait s'appliquer à l'ensemble des prêts remboursables *in fine*, y compris donc ceux contractés avant le 1^{er} janvier 2019, ceci sous réserve des commentaires de l'administration.

Parts détenues en démembrement

La propriété des parts de SCPI peut être démembrée volontairement dans le cadre de la gestion du patrimoine, ou encore à la suite d'un décès ou d'une donation, la nue-propriété étant transmise aux enfants, le conjoint survivant gardant l'usufruit.

1. Conséquences du démembrement de propriété pour le nu-propriétaire de parts de SCPI au plan de l'impôt sur le revenu concernant les dépenses de grosses réparations

Dispositions du Code civil

Le Code civil indique que l'usufruitier jouit des revenus de l'immeuble, et qu'il n'est tenu qu'aux dépenses de réparations d'entretien de l'immeuble (article 605 du Code civil). Les « grosses réparations » demeurent à la charge du nu-propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit, auquel cas l'usufruitier y est également tenu.

Dispositions fiscales

Le nu-propriétaire peut déduire les charges de nue-propriété des revenus des autres propriétés ou, s'il n'en possède pas, constater un déficit foncier imputable dans les conditions de droit commun (à la condition expresse que l'usufruitier ne se réserve pas la jouissance du local et donc que l'immeuble soit donné en location). L'imputation s'opère dans la limite annuelle de 10 700 €, sur le revenu global. Si le revenu global ne suffit pas à absorber ce déficit, le déficit global en résultant est alors imputable sur les revenus globaux des six années suivantes.

2. Situation de l'usufruitier au regard du déficit social de la société civile immobilière (SCPI notamment)

Lorsqu'il est constaté un déficit social dans la SCI, l'usufruitier peut déduire de ses revenus la part de ce déficit correspondant à ses droits. Le Conseil d'État a considéré, contrairement à l'administration, qu'il s'agissait en effet de la symétrie au fait que le bénéfice social est imposable entre les mains de l'usufruitier¹.

1. Avant cette décision du Conseil d'État du 8 novembre 2017 n° 399764, l'usufruitier était privé d'une telle possibilité de déduction. L'administration considérait en effet que l'usufruitier était imposé à raison du « bénéfice courant » de l'exercice, le déficit devant être imputé par le nu-propriétaire.

3. Cas de la cession temporaire de l'usufruit de parts de SCPI

Dans ce cas, il convient d'apporter les précisions suivantes compte tenu des nouvelles dispositions introduites en 2012 :

- ▶ pour les cessions intervenues à compter du 14 novembre 2012¹, la première cession à titre onéreux d'un même usufruit temporaire (durée fixe contractuelle) est désormais soumise à l'impôt sur le revenu progressif dans la catégorie à laquelle se rattacherait les revenus procurés par le bien, c'est-à-dire pour des parts de SCPI essentiellement (mais non exclusivement) à des revenus fonciers. La base d'imposition est le prix fixé entre les parties ou la valeur vénale réelle si elle est supérieure² ;
- ▶ antérieurement à ces dispositions, la cession temporaire (à durée fixe) de l'usufruit de parts de SCPI relevait du régime des plus-values immobilières, ce dernier pouvant se révéler avantageux pour autant que la cession avait lieu à une date éloignée de son acquisition.

Évaluation fiscale de la nue-propriété et de l'usufruit lors du démembrement de propriété

Barème obligatoire

Pour l'impôt sur le revenu, la valeur réelle de la nue-propriété et de l'usufruit est retenue, même si le recours à l'évaluation du barème de l'article 669 du CGI est en pratique couramment admise (mais non nécessairement avantageuse). Voici ce barème :

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Jusqu'à 20 ans	90 %	10 %
De 21 à 30 ans	80 %	20 %
De 31 à 40 ans	70 %	30 %
De 41 à 50 ans	60 %	40 %
De 51 à 60 ans	50 %	50 %
De 61 à 70 ans	40 %	60 %
De 71 à 80 ans	30 %	70 %
De 81 à 90 ans	20 %	80 %
À partir de 91 ans	10 %	90 %

1. Article 13-5 du CGI.

2. Cette disposition a été instaurée au motif de lutte contre certains schémas d'optimisation fiscale. Compte tenu des effets de ce type de schémas, l'opportunité d'y recourir n'est pas pour autant supprimée, mais ses coûts, effets et conséquences requièrent l'assistance d'un professionnel (avocat spécialisé notamment).

Fusions de SCPI

La fusion de SCPI peut avoir différentes conséquences fiscales pour les associés, en ce qui concerne notamment les plus-values. D'une manière générale, les conséquences fiscales de la fusion sont atténuées, notamment sur les points suivants¹ :

- ▶ dans le cas d'une fusion-absorption, les opérations de fusion ont pour conséquence la transmission par la société absorbée de son patrimoine par la société existante, dite absorbante. Dans le cas d'une fusion pure et simple, les sociétés qui fusionnent transmettent leur patrimoine à une société nouvelle qu'elles constituent. Il s'opère ainsi, pour la société absorbée ou fusionnant, une cession à titre onéreux qui est susceptible de dégager une plus-value sur élément d'actif imposable au nom de chaque associé au prorata de ses droits. Pour chacun des immeubles faisant l'objet du transfert de patrimoines, la fusion peut avoir pour conséquence la constatation d'une plus ou moins-value ;
- ▶ il est admis qu'une compensation puisse être opérée entre les plus-values et les moins-values réalisées sur les immeubles figurant à l'actif de la société absorbée pour la détermination des plus-values nettes imposables au nom des associés personnes physiques² ;
- ▶ cette mesure de tempérament s'applique aux plus-values réalisées par les personnes qui relèvent du régime d'imposition des plus-values des particuliers. Elle concerne uniquement les personnes physiques et les sociétés de personnes qui détiennent des parts de SCPI dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Le bénéfice de cette mesure est subordonné à la condition que la ou les plus moins-values brutes soient réduites de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième (condition applicable aux fusions de SCPI réalisées à compter du 1^{er} janvier 2004). Après cette compensation, il peut être constaté :
 - un résultat négatif, qui ne peut faire l'objet d'aucune imputation ;
 - un résultat positif, imposable au nom de l'associé.

1. BO-RFPI-PVI-20-20-260.

2. Pour les plus-values constatées au titre de cessions réalisées à compter du 1^{er} février 2012, les plus-values et moins-values sont, avant compensation, réduites d'un abattement pour durée de détention, calqué sur celui applicable aux plus-values immobilières.

Parts détenues dans un contrat d'assurance vie

Textes : CGI articles 125-OA, 757B, 885A, 990-1

Code des Assurances articles L132-12

Code de la Sécurité sociale article L136-7

Observations préalables

1. De nombreux épargnants choisissent de réaliser des investissements dans le cadre de l'assurance vie dans une optique de préparation à la retraite et de transmission de patrimoine, et bénéficient ainsi d'un régime fiscal attrayant. Parmi les contrats proposés par les sociétés d'assurance, certains permettent de choisir directement ou indirectement des parts de SCPI¹. Le souscripteur n'est donc pas propriétaire des parts de SCPI : celles-ci font partie des actifs du contrat. Les revenus et plus-values produits par les SCPI, à l'instar des revenus des OPCVM, sont partie intégrante du contrat et contribuent à sa valorisation². En cas de rachat partiel, les produits imposables sont ceux afférents à la seule fraction du capital qui est rachetée.

2. Les parts de SCPI incluses dans les contrats ne représentent en général qu'une partie des actifs du contrat. À cet égard, il convient de distinguer les contrats monosupports et les contrats multisupports :

- ▶ les contrats monosupports (appelés « fonds euros »), bénéficient d'une garantie en capital de l'assureur³. Les fonds qui sont apportés par le souscripteur sont principalement investis en obligations d'État, et accessoirement en autres actifs (financiers ou parts de SCPI), selon le choix de l'assureur. Dans ce type de contrats, on constate que les parts de SCPI (s'il y en a) sont représentatives d'une faible part du capital ;
- ▶ les contrats multisupports. Ces contrats comportent éventuellement un fonds en euros, et pour l'essentiel des unités de compte (actifs financiers ou parts de SCPI) : c'est l'épargnant qui, lors de l'apport de fonds au contrat, choisit le support dans lequel il désire investir. Il supporte directement le risque en capital, l'assureur ne s'engageant que sur le nombre d'unités de compte.

1. Outre les autres véhicules d'investissement, pour l'essentiel des OPCVM, parts de fonds commun de placement ou actions de Sicav.

2. Il n'y a donc pas de « transparence fiscale » contrairement à la détention directe (voir fiche « La transparence fiscale », p. 7).

3. 70 000 € tous contrats confondus.

Régime fiscal¹

Du vivant du souscripteur

Situation concernant les primes versées jusqu'au 26 septembre 2017

Impôt sur le revenu

1. Contrats faisant l'objet d'un rachat partiel ou total à partir de huit ans.
 - ▶ Les produits font d'abord l'objet d'un abattement de 4 600 € (personne seule) ou 9 200 € (couple soumis à imposition commune).
 - ▶ Le surplus est soumis soit à l'impôt progressif sur le revenu, soit sur option du bénéficiaire à un prélèvement libératoire au taux de 7,5 %.

En pratique, en cas d'option pour le prélèvement libératoire, celui-ci est d'abord effectué sur la totalité des produits, avant abattement, puis le bénéfice de l'abattement est accordé sous forme de crédit d'impôt.

Exemple

Sur son contrat multisupport, un souscripteur marié a effectué deux retraits partiels en mars et août 2019, totalisant 120 000 € (dont 20 000 € correspondant aux produits et 100 000 € au capital).

- ▶ Lors du retrait, il a été effectué un prélèvement forfaitaire de 7,5 % de 20 000 €, soit 1 500 €.
 - ▶ Lors de la déclaration des revenus 2019, le crédit d'impôt à indiquer sera égal à 7,5 % de 9 200 €, soit 690 €.
2. Si la durée du contrat est inférieure à huit ans, les produits sont soumis à l'impôt progressif sur le revenu ou, sur option, au prélèvement forfaitaire au taux de 35 % (durée inférieure à 4 ans) ou 15 % (durée supérieure à 4 ans).
 3. Sans considération liée à la durée du contrat, lors du rachat, les produits sont exonérés d'impôt sur le revenu pour le souscripteur ou son conjoint, en cas de licenciement, mise à la retraite, survenance d'une invalidité de deuxième

1. Compte tenu du grand nombre de variables entrant en ligne de compte (nature du contrat, date des versements, âge du souscripteur, fait générateur de l'impôt sur le revenu ou des prélèvements sociaux, etc.), seules les principales règles concernant les contrats souscrits ou les versements intervenus à partir de 1998 sont mentionnées.

ou troisième catégorie, ou cessation d'activité non salariée suite à jugement de liquidation judiciaire.

Prélèvements sociaux

- ▶ Pour les contrats en euros, les prélèvements sociaux sont effectués dès l'inscription en compte des produits (« perception à la source »).
- ▶ Pour les contrats multisupports, le fait générateur est constitué par le rachat partiel ou total du contrat, comme en matière d'impôt sur le revenu. Aucun abattement n'est applicable à la base d'imposition.

Toutefois, pour la partie « euros » du contrat multisupport, les produits inscrits en compte à compter du 1^{er} juillet 2011 sont soumis aux prélèvements sociaux lors de cette inscription en compte.

- ▶ Le taux global des prélèvements sociaux est de 17,20 %.

Situation correspondant aux primes versées à compter du 27 septembre 2017¹

Impôt sur le revenu

Lors de leur versement, les produits sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL de 7,5 % si le contrat a une durée égale ou supérieure à 8 ans, 12,8 % si la durée est inférieure²).

L'année suivante, ils sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) ou au barème progressif sous déduction du PFNL si le contribuable y trouve avantage et opte en conséquence.

Contrats d'une durée égale ou supérieure à 8 ans : le PFU est opéré au taux de 7,5 % lorsque le total de l'encours n'excède pas 150 000 €. S'il est supérieur, le taux de 7,5 % s'applique au prorata de l'encours qui n'excède pas 150 000 €, et l'excédent est soumis au taux de 12,8 %. L'abattement de 4 600 € (célibataire) ou 9 200 € (couple soumis à imposition commune) est applicable.

Contrats d'une durée inférieure à 8 ans : le PFU est opéré au taux de 12,8 % ou un barème progressif, sur option³.

1. Article 28 de la loi de finances pour 2018.

2. Sous conditions de revenus, il est possible de demander la dispense de PFNL.

3. L'option pour l'imposition au barème progressif est globale et couvre donc également les revenus de capitaux mobiliers et les plus-values sur valeurs mobilières réalisées au cours de la même année.

Prélèvements sociaux

Ils sont effectués sur les retraits au taux global de 17,20 %.

Impôt de sur la fortune immobilière

La valeur des SCPI comprise dans les actifs du contrat au 1^{er} janvier devra être prise en compte pour l'assiette de l'IFI. L'assureur devra indiquer au redevable les éléments nécessaires pour l'établissement de sa déclaration d'IFI.

Au décès de l'assuré

Droits de succession

Lors du décès de l'assuré, les sommes payées aux bénéficiaires désignés ou aux héritiers ne font pas partie de la succession de l'assuré, et échappent donc aux droits de succession.

Toutefois,

1. Les primes versées par le souscripteur au-delà de 70 ans sont soumises aux droits de succession pour leur fraction qui excède 30 500 €.
2. Par ailleurs, les sommes versées sont soumises à un prélèvement spécifique sur la fraction revenant à chaque bénéficiaire qui excède 152 500 € (20 % à concurrence de 700 000 € et 25 % au-delà). Ce prélèvement ne s'applique qu'aux contrats souscrits ou aux primes versées depuis le 13 octobre 1998.

Prélèvements sociaux

Les produits des contrats acquis ou constatés du jour du décès sont soumis aux prélèvements sociaux lorsqu'ils n'ont pas déjà supporté les prélèvements du vivant de l'assuré.

Personnes physiques imposées sur leur bénéfice professionnel

Les personnes physiques qui exercent une activité professionnelle autre que salariée sont imposables selon la nature de leur activité, soit aux bénéfices industriels et commerciaux « BIC » (commerçants, artisans), soit aux bénéfices non commerciaux « BNC » (professions libérales notamment), soit aux bénéfices agricoles « BA » (agriculteurs).

1. BIC et BA

Les biens sans rapport avec l'exercice d'une activité professionnelle sont écartés pour la détermination du résultat fiscal de l'entreprise (A). Cela ne remet pas en cause la liberté pour l'entrepreneur individuel titulaire de BIC d'inscrire comptablement l'ensemble de ses biens à l'actif de son bilan¹, mais la fiscalité considère que ce choix ne doit pas entraîner de conséquences sur la détermination du résultat imposable.

Pour cette raison (hypothèse assez théorique), si des parts de SCPI étaient inscrites au bilan de l'entreprise, les revenus et plus-values réalisés à travers la SCPI relèveraient de la fiscalité des particuliers (revenus fonciers ou financiers notamment).

2. BNC

Les biens non utilisés pour les besoins de l'activité ne peuvent en aucun cas faire partie de l'actif professionnel² même s'ils ont été inscrits sur le registre des immobilisations.

Les parts de SCPI relèvent donc de la fiscalité des particuliers (revenus fonciers ou financiers notamment).

1. Article 155-II du CGI et BOI-BIC-BASE-90 n° 10, 9 janvier 2013.

2. Article 93 du CGI et jurisprudence constante.

Personnes physiques non résidentes

*Textes : CGI articles 4A, 4B, 8, 10, 164 A à D, 165 bis, 197 A
(et autres textes)*

*Conventions internationales en vue d'éviter la double imposition
Traité de réciprocité*

Informations générales

Les personnes physiques non résidentes sont imposées suivant des modalités particulières.

Définition de la qualité de non-résident

Sont considérées comme telles les personnes qui ne remplissent aucune des conditions répondant à la définition de domicile fiscal en France, donnée par le Code général des impôts :

- ▶ avoir son foyer en France ;
- ▶ ou avoir son lieu de séjour principal en France ;
- ▶ ou avoir une activité professionnelle, autre qu'accessoire, en France ;
- ▶ ou avoir le centre de ses intérêts économiques en France.

Lorsque le pays de résidence est lié à la France par une convention fiscale en vue d'éviter la double imposition et que la définition du Code général des impôts français ne suffit pas à caractériser le domicile fiscal, c'est la notion de « résidence » figurant dans la convention qui est retenue. En fait, les critères sont souvent très proches de ceux figurant dans le CGI.

Bases de l'imposition

Les contribuables domiciliés hors de France sont imposables sur leurs revenus de source française.

Définition des revenus de source française

Ces revenus se décomposent en deux groupes.

Premier groupe

Sont notamment visés :

- ▶ Les revenus d'immeubles, « revenus fonciers », sis en France ;
- ▶ les revenus de capitaux mobiliers (revenus des valeurs mobilières françaises et des capitaux placés en France) ;
- ▶ les revenus d'exploitations agricoles, industrielles, commerciales ou artisanales situées en France (« BA », « BIC ») ;
- ▶ les revenus d'activités professionnelles, salariées ou non, exercées en France (traitements et salaires, rémunérations de dirigeants de sociétés, revenus des professions non commerciales « BNC ») ;
- ▶ les revenus tirés d'opérations de caractère lucratif réalisées en France ;
- ▶ les plus-values immobilières, les profits des marchands de biens, les profits de lotissement se rapportant à des fonds de commerce ou à des immeubles sis en France ;
- ▶ les plus-values résultant de la cession de parts ou actions de sociétés ou d'organismes dont l'actif est principalement constitué d'immeubles situés en France ;
- ▶ les plus-values de cessions de droits sociaux de sociétés françaises, soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant leur siège en France.

Note. Les non-résidents sont expressément exonérés d'impôt sur les plus-values de cessions de valeurs mobilières ou de droits sociaux¹.

Deuxième groupe

Sont considérés comme revenus de source française les revenus suivants lorsque leur débiteur a son domicile ou son siège en France :

- ▶ pensions et rentes viagères ;
- ▶ produits de droits d'auteurs ;
- ▶ produits perçus par les inventeurs ;
- ▶ produits de la propriété industrielle ou commerciale (brevets, marques...)

1. Sauf cas très particulier pour les droits sociaux (non exposé dans le cadre de la présente étude).

- ▶ produits des prestations de toute nature payées par des personnes domiciliées ou établies en France, en rémunération des prestations de toute nature fournies ou utilisées en France, à des personnes physiques ou morales ne possédant pas en France d'installation professionnelle.

Modalités d'imposition

La base d'imposition est composée de l'ensemble des revenus, à l'exception de ceux soumis à un prélèvement forfaitaire obligatoire (notamment revenus de capitaux mobiliers) et les plus-values immobilières).

L'impôt est calculé selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu et avec application du quotient familial, mais il est appliqué une taxation minimum égale à 20 % du revenu net¹.

Celle-ci n'est pas appliquée si elle est inférieure à 305 €.

Modalités de déclaration

Les non-résidents doivent déclarer leurs revenus de source française, établir la déclaration du revenu global n° 2042 et l'ensemble des déclarations annexes (telles que le feuillet bleu des revenus fonciers n° 2044) en tant que de besoin.

Toutefois n'ont pas à être déclarés les revenus qui ont été soumis à une retenue à la source libératoire de l'impôt sur le revenu (par exemple, revenus de capitaux mobiliers).

Quel que soit leur lieu de résidence hors de France, les déclarations des non-résidents doivent être souscrites en mai de l'année suivante (dates fixées chaque année par communiqué de presse) soit en ligne soit sur papier (dans ce dernier cas, s'adresser au service des impôts des particuliers non résidents, 10, rue du Centre, TSA 10010, 93465 Noisy-le-Grand Cedex).

Désignation d'un représentant

Sur demande de l'administration, les non-résidents peuvent être invités à désigner en France, dans un délai de 90 jours, un représentant pour recevoir les communications relatives à l'assiette, au recouvrement, et au contentieux de l'impôt. À défaut de désignation, l'administration peut taxer d'office le non-résident.

¹. Pour les revenus perçus depuis 2018, le taux d'imposition minimum est relevé à 30 % sur la fraction du revenu net imposable excédant la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'impôt sur le revenu, soit 27 794 € pour l'imposition des revenus de 2019.

Toutefois en sont dispensées les personnes domiciliées dans un État de l'Union européenne, en Islande ou en Norvège.

Application aux porteurs de parts de SCPI

Le porteur de parts de SCPI, non résident, est amené à percevoir les revenus et/ou à réaliser les plus-values suivants ; en distinguant les revenus réalisés à travers la SCPI et ceux réalisés directement par lui¹.

Revenus réalisés par la SCPI et imposables chez la personne physique non résidente en proportion de la quote-part qu'elle détient dans le capital de la SCPI

Revenus fonciers

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqués par la gérance est à déclarer dans les conditions indiquées à la fiche n° 2201 « Revenus fonciers ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, avec application du minimum de 20 %², et aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %³.

Exemple

Un porteur de parts de SCPI non résident, marié, deux parts de quotient familial, n'ayant pas d'autres revenus de source française que les revenus des parts, a un revenu fiscal indiqué par la gérance s'élevant à 1 200 €. Cette somme n'est pas imposable à l'impôt sur le revenu compte tenu du barème. Le minimum de 20 %, soit 240 €, sera donc applicable, et, au cas particulier, cette somme ne sera pas mise en recouvrement. Les prélèvements sociaux de 17,20 % sont dus, soit 206 €⁴.

Revenus de capitaux mobiliers

Les revenus visés à la fiche « Revenus financiers » (« intérêts d'obligations », p. 28) ne sont pas soumis à déclaration dès lors qu'ils sont versés à des non-résidents : en effet, depuis le 1^{er} mars 2010, les produits de placements à revenu fixe

1. Cette distinction est établie pour tenir compte du fait que la SCPI est, en tant que société de personnes, considérée comme un « sujet fiscal » (voir à ce sujet les généralités de la fiche « Cas particuliers des personnes morales non résidentes », p. 108), et que les personnes physiques associées sont imposables à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société et déterminés selon les règles applicables à la nature des revenus (revenus fonciers, revenus mobiliers ...).

2. Voir renvoi 1 à « Modalités d'imposition », p. 49.

3. Toutefois, les personnes relevant d'un régime de Sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège et Liechtenstein) et de la Suisse ne sont plus soumises à la CSG et à la CRDS sur leurs revenus du patrimoine (notamment revenus fonciers), mais restent redevables du prélèvement de solidarité de 7,5 %. Cette disposition s'applique aux revenus du patrimoine perçus à compter du 1^{er} janvier 2018.

4. Le minimum de recouvrement est fixé à 305 € pour l'impôt sur le revenu. Pour les prélèvements sociaux, il n'est pas procédé au recouvrement si le total des contributions par article de rôle est inférieur à 61 €.

payés à des résidents d'États « coopératifs » ne sont plus soumis au prélèvement obligatoire. Par exception, un prélèvement de 75 % est effectué dans le cas de paiement des intérêts dans un État « non coopératif » (liste restreinte).

Plus-values provenant de la revente d'immeubles par la SCPI

Elles sont déterminées dans les mêmes conditions que celles indiquées à la fiche « Plus-values immobilières résultant de la cession d'un immeuble par la SCPI », p. 30, à laquelle il convient de se reporter. Lorsqu'il est constaté une plus-value nette imposable au niveau de l'associé, celui-ci est imposé sur sa quote-part dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire au taux de 19 % prélevé directement lors de l'établissement de l'acte. S'y ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,20 %¹.

Plus-values provenant de la revente de parts de SCPI par les non-résidents

L'hypothèse est celle de la cession de parts de SCPI réalisée par une personne physique résidant hors de France.

Dans tous les cas, une déclaration n° 2048-M doit être déposée dans les trente jours de la cession à la recette des impôts dont relève le siège de la SCPI. Toutefois, il y a dispense de déclaration si les plus-values sont exonérées par l'effet de l'abattement pour durée de détention.

La déclaration n° 2048-M doit également en principe comporter la désignation d'un « représentant fiscal » responsable du paiement de l'impôt et des éventuels suppléments à payer en cas de rectification². Toutefois, il y a dispense de désignation d'un représentant lorsque le montant de la cession est inférieur à 150 000 €³.

Lorsque la déclaration n° 2048-M fait apparaître une plus-value imposable (voir fiche « Plus-values immobilières », p. 114), le non-résident doit acquitter un prélèvement au taux de 19 %. S'y ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,20 % (voir renvoi 1 ci-dessous à propos des plus-values provenant de la revente d'immeubles par la SCPI).

1. Au cas particulier, les prélèvements sociaux de 17,20 % sont applicables aux non-résidents. À compter du 1^{er} janvier 2019, les plus-values réalisées par des personnes qui ne sont pas affiliées à un régime obligatoire français de Sécurité sociale mais qui relèvent d'un État membre de l'EEE ou de la Suisse ne sont assujetties qu'au seul prélèvement de solidarité de 7,5 %. Pour obtenir l'application du seul prélèvement de 7,5 %, voir en annexe 2 le modèle de justificatif à produire.

2. Ce représentant a un rôle et une responsabilité spécifiques aux plus-values immobilières. Il ne doit pas être confondu avec le représentant en matière d'assiette, recouvrement et contentieux de l'impôt évoqué ci-dessus au « I - Informations générales. Désignation d'un représentant ». Pour les plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2015, les personnes domiciliées dans un État de l'Espace économique européen (hors Liechtenstein) sont dispensées en tout état de cause de l'obligation de désigner un représentant.

3. Pour la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière (hors FPI), le seuil de 150 000 € s'apprécie par rapport à la quote-part de la valeur vénale des actifs immobiliers détenus par la société, correspondant aux droits du cédant (BOI-RFPI-PV/NR-30-20-20120912).

Plus-values sur valeurs mobilières

Les plus-values sur valeurs mobilières réalisées par la SCPI échappent à toute imposition en France pour la quote-part revenant à des non-résidents. En effet, les non-résidents sont expressément exonérés de toute imposition en France, à raison de leurs plus-values sur valeurs mobilières.

Annexe 1

Liste des conventions en vue d'éviter la double imposition liant la France aux pays ou territoires étrangers¹

Afrique du Sud	Ghana	Norvège
Albanie	Grèce	Nouvelle-Calédonie
Algérie	Guinée	Nouvelle Zélande
Allemagne	Hong-Kong	Oman
Andorre	Hongrie	Ouzbékistan
Arabie Saoudite	Inde	Pakistan
Argentine	Indonésie	Panama
Arménie	Iran	Pays-Bas
Australie	Irlande	Philippines
Autriche	Islande	Pologne
Azerbaïdjan	Israël	Polynésie française
Bahreïn	Italie	Portugal
Bangladesh	Jamaïque	Qatar
Belgique	Japon	Québec (province du)
Bénin (ex-Dahomey)	Jordanie	Roumanie
Biélorussie	Kazakhstan	Royaume-Uni
Bolivie	Kirghizistan	Russie
Bosnie-Herzégovine	Kenya	Saint-Martin
Botswana	Kosovo	Saint-Pierre et Miquelon
Brésil	Koweït	Sénégal
Bulgarie	Lettonie	Serbie
Burkina (ex-Haute Volta)	Liban	Singapour
Cameroun	Libye	Slovaquie
Canada	Lituanie	Slovénie
République Centrafricaine	Luxembourg	Sri Lanka
Chili	Macédoine	Suède
Chine	Madagascar	Suisse
Chypre	Malaisie	Syrie
Congo	Malawi	Taiïwan
République de Corée	Mali	République Tchèque
Côte d'Ivoire	Malte	Thaïlande
Croatie	Maroc	Togo
Égypte	Île Maurice	Trinité-et-Tobago
Émirats Arabes Unis	Mauritanie	Tunisie
Équateur	Mexique	Turkménistan
Espagne	Monaco	Turquie
Estonie	Mongolie	Ukraine
États-Unis	Monténégro	Venezuela
Éthiopie	Namibie	Vietnam
Finlande	Niger	Zambie
Gabon	Nigeria	Zimbabwe
Géorgie		

1. En vigueur au 1^{er} janvier 2019.

Annexe 2

Arrêté du 29 juillet 2019 relatif au justificatif à produire pour bénéficier de la dispense du prélèvement de la contribution sociale généralisée et de la contribution au remboursement de la dette sociale sur les produits de placement prévue au I ter de l'article L. 136-7 du Code de la Sécurité sociale et à l'article 16 de l'ordonnance n° 96-50 du 24 janvier 1996 relative au remboursement de la dette sociale.

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné.....

demeurant à.....

demande à être dispensé du prélèvement de la contribution sociale généralisée (CSG) prévue à l'article L. 136-7 du Code de la Sécurité sociale et de la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) prévue par l'article 16 de l'ordonnance n° 96-50 du 24 janvier 1996 relative au remboursement de la dette sociale.

J'atteste sur l'honneur que, par application des dispositions du règlement (CE) n° 883/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 sur la coordination des systèmes de Sécurité sociale, je relève d'une législation soumise à ces dispositions, et que je ne suis pas à la charge d'un régime obligatoire de Sécurité sociale français.

Je relève, depuis le .../.../... (date d'ouverture des droits)

dans l'État de (préciser l'État d'affiliation ou adhésion au Régime commun de l'Union européenne), de la caisse de protection sociale (préciser l'organisme d'affiliation),

en qualité de (rayer les mentions inutiles) :

Travailleur salarié/Travailleur non salarié/Titulaire d'une pension ou d'une rente (retraite, invalidité, accident du travail et maladie professionnelle)/Autre (préciser)

J'atteste être en possession de l'une des pièces suivantes, en cours de validité à ce jour et m'engage à la produire à toute demande de l'administration :

1° Le formulaire S1 (inscription en vue de bénéficier de prestations de l'assurance maladie) délivré en application des règlements européens (CE) n° 883/04 et (CE) n° 987/09 et mentionnant l'affiliation de la personne auprès de l'un des États membres de l'Union européenne, de l'Espace économique européen ou en Suisse ;

2° Le formulaire A1 « Certificat concernant la législation de Sécurité sociale applicable au titulaire » délivré en application des règlements européens (CE) n° 883/04 et (CE) n° 987/09 ;

3° Une attestation d'affiliation équivalente aux formulaires visés au 1° et 2°, délivrée par l'institution auprès de laquelle la personne est affiliée ;

4° Une attestation d'affiliation au régime commun de Sécurité sociale des institutions de l'Union.

suite page suivante ▲

Je m'engage à signaler à l'établissement payeur tout changement dans ma situation en matière de Sécurité sociale, dans le mois suivant celui-ci, et à régulariser spontanément, en tant que de besoin, ma situation en matière de prélèvements sociaux dans le cadre de ma déclaration de revenus.

Je m'engage également à tenir à la disposition de l'administration toute pièce justificative visée ci-dessus, en cours de validité pour la période au titre de laquelle je demande à être dispensé des contributions susmentionnées.

J'ai conscience que la présente attestation est valable pour une durée maximale de trois ans et qu'à l'issue de cette période, le maintien de la dispense des contributions susmentionnées est conditionné à la transmission d'une nouvelle attestation, toutes conditions de fond par ailleurs remplies.

Je certifie l'exactitude des informations portées sur ce document.

J'ai conscience que cette déclaration m'engage et que toute fausse déclaration, ou tout manquement à l'obligation de signaler un changement de situation, est susceptible de m'exposer, outre le paiement des impositions éludées, à des majorations fiscales et, le cas échéant, à des sanctions pénales.

Fait à..... le.....

(Signature)

Toutes les SCPI fiscales ou à régimes particuliers

Malraux	57
Pinel (ex-Duflot)-Denormandie	66
Scellier	75
Scellier outre-mer	80
Borloo ancien	82
Borloo neuf	83
Robien	85
Besson	90
Périssol	94
Demessine	98
Cosse ancien	101
Internationales	103

SCPI Malraux

*Textes : nouveau dispositif : CGI article 199 ter
ancien dispositif : CGI article 156 I-3° al. 2 et 3*

Les SCPI dites « Malraux » interviennent sur des immeubles faisant l'objet de travaux exécutés dans le cadre d'opérations de restauration immobilière, en application de la loi du 4 août 1962 (loi Malraux).

À compter de 2018, le dispositif Malraux s'applique aux opérations de restauration immobilière pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2009. Il consiste en une réduction d'impôt plafonnée accordée sous certaines conditions¹.

Généralités concernant les immeubles

Conditions à remplir

1. Les immeubles doivent être situés dans un « site patrimonial remarquable »². Les opérations de restauration immobilière réalisées jusqu'au 31 décembre 2022 dans les quartiers anciens dégradés sont également admises lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique³.
2. La réduction d'impôt s'applique à tous les locaux destinés à l'habitation originellement, y compris à ceux qui ne l'étaient pas.
3. L'opération doit porter sur la restauration complète d'un immeuble bâti.
4. La restauration de l'immeuble doit être déclarée d'utilité publique, sauf lorsque le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé.

Dépenses concernées

Ouvrent droit à la réduction d'impôt, certaines charges foncières de droit commun et des dépenses spécifiques.

1. L'ancien dispositif consistant en une imputation sur le revenu global du déficit foncier résultant des dépenses de restauration immobilière a cessé de s'appliquer pour les dépenses postérieures au 31 décembre 2017. C'est le régime de droit commun des revenus fonciers qui s'applique désormais dans ce cas, à compter de 2018 (article 118 de la loi de finances pour 2016 n° 2015-1785 du 29 décembre 2016, JO du 30 décembre 2015).

2. La notion de « site patrimonial remarquable » a été introduite par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine n° 2016-925 du 7 juillet 2016 (JO du 8-07-2016). Ce dispositif se substitue aux secteurs sauvegardés, aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

3. Dispositif prolongé de 2019 à 2022 par l'article 160 de la loi de finances pour 2020.

Charges foncières de droit commun

Seules ouvrent droit à la réduction d'impôt les charges limitativement énumérées :

- ▶ dépenses de réparation et d'entretien ;
- ▶ primes d'assurance ;
- ▶ dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion de celles correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- ▶ dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels en vue de protéger contre les effets de l'amiante ou de faciliter l'accueil des handicapés, à l'exclusion des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- ▶ les impôts locaux autres que ceux incombant normalement aux occupants ;
- ▶ les frais de gestion ;
- ▶ la fraction des provisions destinées à la copropriété et affectées au paiement des dites dépenses.

Les autres dépenses, en particulier les intérêts d'emprunt et les frais de relogement et indemnités d'éviction, restent déductibles des revenus fonciers.

Dépenses spécifiques

Il s'agit des frais d'adhésion à une association foncière urbaine de restauration et des travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique tels que travaux de démolition, reconstitutions de toitures ou de murs extérieurs d'immeubles existants, etc.

Les dépenses doivent être réalisées dans un délai maximum expirant au 31 décembre de la troisième année suivant la date de délivrance du permis de construire, ou du délai d'opposition à la déclaration préalable. Des exceptions limitatives sont prévues.

Base de la réduction d'impôt

Elle est constituée par le montant annuel des dépenses définies ci-dessus dans les conditions suivantes.

1. Opérations de restauration immobilière pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable est déposée à compter du

1^{er} janvier 2017 : les dépenses sont retenues pour un plafond de 400 000 € au titre de la période comprise entre la date de délivrance du permis de construire ou l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable et le 31 décembre de la troisième année suivante. Cette durée peut être prorogée en cas d'interruption ou de ralentissement des travaux (force majeure ou découverte de sites archéologiques).

Cette limite de 400 000 € est globale, par contribuable et pour une période de quatre années consécutives.

Dans le cas où la réduction d'impôt accordée au titre de l'année de paiement des dépenses excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur les trois années suivantes.

2. Opérations antérieures à 2017 : le montant annuel des dépenses ouvrant droit à réduction d'impôt est limité à 100 000 €. Si la réduction d'impôt est supérieure au montant de l'impôt, le solde n'est pas reportable.

Taux de la réduction d'impôt

1. Taux de réduction applicable dans les SPR :

- ▶ 30 % du montant des dépenses éligibles pour les immeubles situés dans le périmètre d'un SPR couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé ;
- ▶ 22 % dans les autres cas (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine [PVAP] approuvé).

Ces dispositions s'appliquent aux opérations de restauration immobilière pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable est déposée depuis le 9 juillet 2016.

2. Taux de réduction applicable avant la création des sites patrimoniaux remarquables par la loi du 7 juillet 2016 (voir renvoi 2 au 1. des conditions à remplir).

Pour les immeubles situés dans une ZPPAUP = 22 %¹.

Pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé = 30 %¹.

1. Ces taux s'appliquent aux dépenses engagées à partir de 2012.

Non-cumul avec d'autres réductions d'impôt

La réduction d'impôt Malraux ne peut pas se cumuler avec les autres réductions d'impôt au titre des investissements locatifs, notamment avec la réduction Scellier.

Engagement de location

Le propriétaire doit prendre l'engagement de louer l'immeuble pendant neuf ans.

Plafonnement des niches fiscales

Le présent dispositif entrainé dans le cadre du plafonnement des niches fiscales, mais il ne s'applique plus, au cas particulier, à compter de l'imposition des revenus de 2013, aux opérations initiées depuis 2013.

Remise en cause de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est reprise au titre de l'année soit de la rupture de l'engagement de location ou de conservation des parts, ou du démembrement de propriété de l'immeuble concerné ou des parts (toutefois, en cas de décès d'un des membres du couple soumis à imposition commune, la reprise n'est pas effectuée si le conjoint survivant reprend les engagements antérieurs).

Cas des SCPI

L'article 39 de la loi de finances pour 2010 étend le bénéfice de la réduction d'impôt Malraux aux souscriptions de parts de SCPI destinées à financer des dépenses portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2009 (et quelle que soit la date, à partir de 2018).

Les particularités sont les suivantes :

La réduction d'impôt s'applique à la condition qu'au minimum 65 % du montant de la souscription servent exclusivement à financer des dépenses et 30 % l'acquisition d'immeubles, éligibles au dispositif Malraux. Le produit de la souscription doit être investi dans les dix-huit mois après la clôture de la souscription. La SCPI doit s'engager à louer l'immeuble concerné par les dépenses pendant neuf ans. Lorsque la restauration porte sur un immeuble d'habitation, la location doit être nue, à usage principal d'habitation du locataire. L'associé doit s'engager de son côté à conserver la propriété des titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société.

Pour les souscriptions de parts de SCPI dont la date de clôture intervient à compter du 1^{er} janvier 2017, le plafond pluriannuel de 400 000 € est applicable (ce plafond est commun aux dépenses réalisées « en direct » et aux souscriptions de parts de SCPI).

Le taux est de 30 % ou 22 % selon la nature des dépenses éligibles (PSMV ou PVAP).

Pour les souscriptions dont la date de clôture est antérieure à 2017, la base de la réduction d'impôt est constituée par le montant de la souscription affecté au montant des dépenses retenu dans la limite de 100 000 € (plafond commun au cas où des investissements directs sont réalisés par le contribuable).

Le taux de la réduction est de 30 % (secteur sauvegardé ou quartier ancien dégradé) et 22 % (ZPPAUP), et pour les souscriptions aux parts de SCPI dont la date de clôture est intervenue depuis le 9 juillet 2016, 30 % (PSMV) ou 22 % (autres cas).

Plafonnement des niches fiscales

Les souscriptions de parts de SCPI Malraux réalisées à compter du 1^{er} janvier 2013 sont exclues du plafonnement des niches fiscales, quelle que soit, à cet égard, la date de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux de l'opération de restauration immobilière financée au moyen de ces souscriptions¹.

Obligations déclaratives²

L'associé doit joindre à la déclaration de revenus :

- ▶ un engagement de conserver ses parts pendant la période couverte par l'engagement de location pris par la société (voir annexe 1) ;
- ▶ l'engagement de conservation porte sur la totalité des parts détenues ;
- ▶ une attestation fournie par la société (voir annexe 2).

À 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 parts, les associés doivent joindre à chacune de leurs déclarations de revenus un exemplaire de l'attestation

1. Ces précisions ont été apportées par l'administration le 4 juillet 2013 (BOI-IR-LIQ-20-20-10-20 n° 120).

2. Les obligations déclaratives incombant à la SCPI d'une part, à l'associé d'autre part, ont été fixées par le décret 2012-992 du 23 août 2012 (JO du 25 août 2012), codifié sous l'article 46 AZC de l'annexe III du CGI.

communiquée par la SCPI justifiant de l'existence à son actif d'immeubles éligibles à la réduction d'impôt. Ce document doit notamment comporter les éléments suivants : l'identité et l'adresse de l'associé, le nombre et les numéros des parts détenues au 1^{er} janvier et au 31 décembre, la quote-part de la réduction d'impôt et du revenu net foncier correspondant aux droits de l'associé.

Modalités de déclaration

Les travaux de restauration immobilière payés en 2019 sont déclarés sur la déclaration complémentaire de revenus de 2019 n° 2042 C à la rubrique « Travaux de restauration immobilière Malraux ». Les cases à compléter sont fonction d'une part de la date de demande de permis de construire ou du dépôt de la déclaration de travaux (jusqu'au 31 décembre 2016 ou à compter du 1^{er} janvier 2017), et d'autre part de la localisation (cases 7 NX, 7 NY, 7 TX, 7 TY).

Le cas échéant, le solde de réduction non encore imputé sur 2017 est reporté case 7 KZ, et, sur 2018, case 7 KY.

Annexe 1



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-LETTRE-000202-20130705

Date de publication : 05/07/2013

DGFIP

lettre-type ; modèle

**LETTRE - IR - Modèle d'engagement de conservation à
produire par les porteurs de parts (Dispositif MALRAUX)**

Je soussigné :

demeurant :

m'engage à conserver les parts n°.....de la sociétéjusqu'au terme de l'engagement de location du logement ou de conservation des parts souscrit par cette société et annexé au présent engagement.

Nature de l'investissement (*ayer la mention inutile*) :

- réalisation de dépenses par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI
- souscription au capital initial ou aux augmentations de capital d'une SCPI :

Prix des dépenses ou des souscriptions effectivement acquittées au 31 décembre :

À, le

(signature)

Remarque : Joindre une copie de l'engagement souscrit par la société.

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

IR - Réduction d'impôt accordée au titre des dépenses de restauration immobilière dans les secteurs sauvegardés, les quartiers anciens dégradés et les zones protégées - Obligations déclaratives

Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
 Directeur de publication : Bruno Bézard,
 directeur général des finances publiques
 Page 1/1



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

Annexe 2



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-LETTRE-000204-20170908

Date de publication : 08/09/2017

DGFIP

lettre-type ; modèle

**LETTRE - IR- Modèle d'attestation annuelle fournie par les sociétés
civiles de placement immobilier [SCPI] (Dispositif MALRAUX)**

A. RELEVÉ DU COMPTE N° OUVERT AU NOM DE :

M.

Demeurant :

Situation du compte :

Situation au 1er janvier			Acquisition ou souscription de parts entre le 1er janvier et le 31 décembre			Cession ou échange de parts entre le 1er janvier et le 31 décembre			Situation au 31 décembre	
Nombre et numéros des parts	Date de la souscription et/ou de l'acquisition des parts	Valeur nominale	Nombre et numéros des parts	Date de la souscription et/ou de l'acquisition des parts	Valeur nominale	Nombre et numéros des parts	Date de la souscription et/ou de l'acquisition des parts	Valeur nominale	Nombre et numéros des parts	Valeur nominale



MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

Page 1/3 Exporté le : 18/10/2017

<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7929-PGP.html?identifiant=BOI-LETTRE-000204-20170908>

Annexe 2 (suite)

Identifiant juridique : BOI-LETTRE-000204-20170908

Date de publication : 08/09/2017

Immeubles acquis au moyen des titres				
Désignation des immeubles	Pourcentage de la souscription investie	Date d'acquisition ou d'achèvement	Date d'achèvement des travaux	Date de la première mise en location
*				
*				
*				
*				
*				

Opérations de restauration d'immeubles réalisées au moyen des titres			
Désignation des immeubles	Pourcentage de la souscription investie	Date du dépôt de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux	Date d'achèvement des travaux
*			
*			
*			
*			
*			

Modalités de calcul de la réduction d'impôt correspondant au droits de l'associé :

B. ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ

M..... agissant au nom de la société..... dont il est

- certifie l'exactitude des renseignements figurant au A ;
- déclare qu'au moins 65 % du montant de la souscription pour laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt a été demandé, servent exclusivement à financer des dépenses mentionnées au I de l'article 199 ter du code général des impôts (CGI) ;
- déclare qu'au moins 30 % du montant de la souscription pour laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt a été demandé servent exclusivement à financer l'acquisition d'un ou plusieurs immeubles mentionnés au I de l'article 199 ter du CGI ;
- déclare que le produit de la souscription annuelle a été intégralement investi dans les dix huit mois qui ont suivi la clôture de celle-ci ;
- déclare que le ou les immeubles désignés au A seront affectés à la location pendant neuf ans dans le délai de douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux conformément aux dispositions prévues à l'article 199 ter du CGI.

À....., le(Date et signature)

Remarque : Les pourcentages de 65 % et 30 % s'apprécient au regard du montant total de la souscription, diminué du montant des frais de collecte.

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

IR - Réduction d'impôt accordée au titre des dépenses de restauration immobilière effectuées dans les sites patrimoniaux remarquables et les quartiers relevant de la politique de la ville - Dispositif « Malraux » - Obligations déclaratives

SCPI Pinel (ex-Duflot)-Denormandie

Texte : CGI article 199 novovicces

Le dispositif Duflot a remplacé le dispositif Scellier (voir fiche « SCPI Scellier », p. 75) à compter du 1^{er} janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2021¹. Il se caractérise essentiellement par un recentrage vers la location intermédiaire. Rebaptisé « dispositif Pinel » par la loi de finances pour 2015, ce dernier assouplit les règles précédentes pour les opérations réalisées à compter du 1^{er} septembre 2014. Pour les logements anciens, le dispositif applicable depuis 2019 est baptisé « Denormandie ».

Généralités

Bénéficiaire de la réduction d'impôt les personnes physiques domiciliées fiscalement en France acquérant directement les immeubles ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCPI notamment). Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2019, les contribuables ayant effectué une acquisition ouvrant droit à la réduction d'impôt lorsqu'ils étaient fiscalement domiciliés en France conservent l'avantage fiscal pour les années où leur résidence fiscale n'est plus située en France².

Les revenus de la location des immeubles doivent relever du régime des revenus fonciers.

Dispositif Pinel

Les locaux doivent être neufs et destinés à l'habitation. Il peut s'agir également, sous certaines conditions, de l'acquisition de logements faisant l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf, de travaux de réhabilitation ou de transformation de logements. Les logements doivent respecter des niveaux de performance énergétique fixés par décret (notamment norme BBC 2005 et label « haute performance énergétique » pour les immeubles neufs).

NB : Pour les investissements réalisés à compter de 2021, la réduction d'impôt Pinel est recentrée sur les bâtiments d'habitation collectifs. Corrélativement, et à compter de cette même date, la réduction d'impôt dans les logements d'habitation individuels est supprimée (article 161 de la loi de finances pour 2020).

1. Prorogation du dispositif par l'article 68 de la loi de finance pour 2018.

2. Modifications intervenues dans le cadre de la loi de finances pour 2019.

Les investissements réalisés en métropole¹ à partir de 2018 doivent être situés dans les zones du territoire où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est le plus marqué (zones A, A bis et B1. Le dispositif est également étendu à des communes dont le territoire est couvert par un site de redynamisation des sites de défense (« CRSD »), quelle que soit la zone où ils sont classés, A, A bis, B1, B2 ou C. En outre, pour les communes couvertes par un CRSD, le dispositif s'applique aux logements situés dans des communes qui ont été couvertes par un CRSD dans un délai de huit ans précédant l'investissement, à condition que les logements acquis ou achevés, et les souscriptions de parts de SCPI, interviennent à compter de 2018².

Les logements dont le droit de propriété est démembrement sont exclus du régime (sauf en cas de décès du conjoint).

Dispositif Denormandie

Pour les logements acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021, le dispositif est élargi aux opérations de rénovation et, depuis le 1^{er} janvier 2020, aux travaux d'amélioration, sous certaines conditions (notamment les travaux doivent être facturés par une entreprise et représenter au moins 25 % du coût total de l'opération d'achat, et les logements doivent être situés dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué)³.

Conditions d'application de la réduction d'impôt

Fixé uniformément à neuf ans dans le dispositif Duflot, l'engagement de location peut, dans le dispositif Pinel, être fixé, sur option irrévocable, à six ou neuf ans, pour les acquisitions ou constructions réalisées à compter du 1^{er} septembre 2014. À l'issue de leur engagement et afin de bénéficier de la réduction d'impôt, il est possible de le proroger :

- ▶ soit trois ans, renouvelables une fois, pour un engagement initial de six ans ;
- ▶ soit trois ans, non renouvelables, pour un engagement initial de neuf ans.

La durée totale de l'engagement ne peut donc excéder douze ans (6 + 3 + 3 ou 9 + 3).

1. La réduction s'applique également aux logements situés en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion, Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, Polynésie française et à Wallis et Futuna.

2. Modifications intervenues dans le cadre de la loi de finances pour 2019.

3. La liste des communes concernées a été fixée par arrêté du 26 mars 2019 (JORF du 27 mars 2019).

La location doit intervenir dans les 12 mois suivant l'achèvement ou l'acquisition de l'immeuble.

Les loyers et ressources du locataire, lors de la conclusion du bail, ne doivent pas excéder des plafonds¹ fixés en fonction de la localisation des logements.

Modalités d'application de la réduction d'impôt

Le « fait générateur » de la réduction d'impôt est l'année d'acquisition du logement.

Calcul

La base de la réduction d'impôt est le prix de revient du logement, plafonné par mètre carré de surface habitable².

Pour une même année, la base ne peut excéder 300 000 € par contribuable. Au titre d'une même année, la réduction d'impôt est limitée à l'acquisition de deux logements.

Taux de la réduction d'impôt

Il est fixé à 12 % (23 % pour l'outre-mer) dans le cadre d'un engagement de six ans, et à 18 % (29 % outre-mer) pour un engagement de neuf ans.

La réduction d'impôt est répartie sur six ou neuf ans selon la durée minimale de l'engagement de location.

1. Pour les baux conclus en 2019 en métropole, les plafonds de loyers et les plafonds de ressources sont les suivants (situations les plus courantes) :

	Plafonds en €		
	Loyer	Ressources	
		Personne seule	Couple
Zone A bis	17,17	38 236	57 146
Zone A	12,75	38 236	57 146
Zone B1	10,28	31 165	41 618
Zone B2 et C	8,93	28 049	37 456

Le plafond de ressources s'entend du « revenu fiscal de référence » figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location. La répartition dans les zones géographiques est différente de celle retenue dans le dispositif Scellier. Pour l'outre-mer, les plafonds sont différents.

2. Le plafond est fixé à 5 500 €.

Le taux de la réduction d'impôt est le suivant, en fonction de la durée de l'engagement de location :

Durée	Investissement	
	En métropole	Outre-mer
Engagement initial		
Soit 6 ans	12 %	23 %
1 ^{re} prorogation de 3 ans	6 %	6 %
2 ^e prorogation de 3 ans	3 %	3 %
Réduction d'impôt maximale	21 %	32 %
Soit 9 ans	18 %	29 %
Prorogation de 3 ans	3 %	3 %
Réduction d'impôt maximale	21 %	32 %

La réduction d'impôt Pinel (ex-Duflot) n'est pas compatible avec les dispositifs Malraux, Scellier, investissements outre-mer, Borloo ancien.

Remise en cause de la réduction d'impôt

Elle intervient essentiellement lorsque les conditions de mise en location ne sont pas respectées ou en cas de cession du logement pendant la période de location, sauf en cas d'invalidité, licenciement ou décès d'un membre du couple soumis à imposition commune.

Plafonnement global des niches fiscales

La présente réduction d'impôt entre dans le cadre du dispositif de plafonnement global des niches fiscales mis en place à partir des revenus de 2009¹.

SCPI

La réduction d'impôt est accordée au titre de la souscription en numéraire de parts de SCPI lorsque au moins 95 % de la souscription sert à financer un immeuble éligible. Le produit de la souscription doit être investi dans les 18 mois suivant sa clôture.

L'avantage fiscal n'est pas admis si le droit de propriété des parts est démembre (sauf décès). La réduction d'impôt est calculée sur 100 % du montant de la souscription effectivement versé, retenu dans la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

1. Voir exemples de plafonnement global des niches fiscales à la fiche « SCPI Robien », p. 85. Pour les investissements outre-mer réalisés à compter du 1^{er} septembre 2014, le plafond spécifique de 18 000 € se substitue au plafond « de droit commun » de 10 000 €.

Le pourcentage de 100 % s'applique aux investissements en parts de SCPI pour lesquelles la date de souscription n'était pas clôturée au 1^{er} septembre 2014¹.

Obligations déclaratives des SCPI

1. À l'égard de l'administration, la SCPI joint à sa déclaration de résultats un exemplaire des documents remis aux associés. À l'égard des associés, la SCPI fait parvenir à ses associés un document établi en double exemplaire au deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai (date limite) et comportant les éléments suivants :

- ▶ identité et adresse de l'associé ;
- ▶ identification des parts (nombre, numéro) pour lesquelles le bénéfice ou la réduction d'impôt est demandée, montant du capital souscrit, date de souscription des parts et du versement des fonds ;
- ▶ attestation que 95 % de la souscription (hors frais de collecte) pour lesquels le bénéfice de la réduction est demandé servent à financer un investissement éligible à la réduction d'impôt ;
- ▶ nature des investissements réalisés, adresses des logements, date d'acquisition ou d'achèvement, date de première location, surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer ;
- ▶ attestation que le produit de la souscription annuelle est intégralement investi dans les dix-huit mois suivant la clôture de celle-ci ;
- ▶ engagement de louer dans les conditions et limites prévues en précisant le montant du loyer résultant du bail².

2. La SCPI doit en outre inscrire, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration de revenus de l'année de souscription des parts, sur un compte ouvert au nom de l'associé dans la comptabilité de la société ou sur un registre spécial, les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt.

Obligations des associés

Le montant des investissements Pinel est à déclarer sur la déclaration complémentaire de revenus n° 2042 C (voir p. 143), rubrique 7, « Investissements locatifs

1. Le plafond du prix de revient de 5 500 € par mètre carré de surface habitable ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI (BOI-IR-RICI-360-30-10-n° 180). Dans le cadre du dispositif Duflot, la réduction d'impôt était calculée sur 95 % du montant de la souscription effectivement versée.

2. Le modèle d'attestation est joint à la fiche SCPI « Pinel (ex-Duflot)-Denormandie », p. 66. Sa rédaction est en effet identique.

Pinel », dans les cases correspondant aux dates de réalisation ou d'achèvement des investissements.

Le montant des investissements locatifs Denormandie ancien est à déclarer sur la déclaration complémentaire de revenus « Investissements Denormandie ancien » dans les cases correspondantes « Investissements réalisés en 2019 pour lesquels le fait générateur de la réduction d'impôt est intervenu du 28/03/2019 au 31/12/2019 ».

Le report des investissements Duflot est à déclarer sur la déclaration complémentaire de revenus n° 2042 C, rubrique 7, « Investissements locatifs Duflot » à raison de 1/9^e de la réduction d'impôt concernant les investissements achevés de 2013 à 2018.

Les associés doivent en outre s'engager à conserver les titres jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société. L'engagement est constaté lors du dépôt de la déclaration de revenus. Ils doivent également joindre un exemplaire de l'attestation remise par la SCPI ainsi que les modalités de calcul de la réduction d'impôt¹.

Pour les années suivantes, les associés joignent à leur déclaration de revenus un exemplaire des documents remis par la SCPI ainsi que les modalités de calcul de la réduction d'impôt¹.

Enfin, lorsque la location du logement est consentie dans le secteur intermédiaire, pour le bénéfice du dispositif en faveur des SCPI, une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition des locataires établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location doit être fournie.

Remise en cause de l'avantage fiscal

Lorsque l'une ou l'autre des conditions d'application du dispositif n'est pas remplie, l'avantage fiscal est remis en cause. Exemple : pour la SCPI, défaut d'affectation de la souscription des parts de SCPI à l'acquisition de logements dans les 18 mois ou, pour l'associé, défaut de conservation des délais...

Régime du microfoncier

Le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel ne fait pas obstacle à l'application du régime du microfoncier.

1. Les modèles d'attestation sont joints en annexe de la fiche SCPI « Pinel (ex-Duflot)-Denormandie », p. 66. Leur rédaction est en effet identique.

Annexe 1

Obligations déclaratives



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-LETTRE-000016-20130715

Date de publication : 15/07/2013

DGFIP

lettre-type ; modèle

**LETTRE - IR - Modèle d'attestation annuelle fournie
par les sociétés civiles de placement immobilier
(Dispositif SCELLIER, art.199 septvicies du CGI)
(et Dispositif DUFLOT, art. 199 novovicies du CGI)**

A. RELEVÉ DU COMPTE N° OUVERT AU NOM DE :

M. _____

Demeurant : _____

Situation du compte : _____

Situation au 1er janvier			Acquisition ou souscription de parts entre le 1er janvier et le 31 décembre			Cession ou échange de parts entre le 1er janvier et le 31 décembre			Situation au 31 décembre	
Nombre et numéros des parts	Date de la souscription et/ou de l'acquisition des parts	Valeur nominale	Nombre et numéros des parts	Date de la souscription et/ou de l'acquisition des parts	Valeur nominale	Nombre et numéros des parts	Date de la souscription et/ou de l'acquisition des parts	Valeur nominale	Nombre et numéros des parts	Valeur nominale

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

Page 1/2

Annexe 1 (suite)

Identifiant juridique : BOI-LETTRE-000016-20130715
Date de publication : 15/07/2013

Immeubles acquis ou construits au moyen des titres					
Désignation des immeubles	Pourcentage de la souscription investie	Date d'acquisition ou d'achèvement	Date de la première mise en location	Surface à prendre en compte	Montant des loyers mensuels, charges non comprises

B. ATTESTATION DE LA SOCIETE

M..... agissant au nom de la société..... dont il est

- certifie l'exactitude des renseignements figurant au A ;
- déclare que 95 % de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, pour laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt a été demandé, servent exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septvicies du code général des impôts (CGI) sont réunies ;
- déclare que le produit de la souscription annuelle a été intégralement investi dans les dix huit mois qui ont suivi la clôture de celle-ci ;
- déclare que le ou les immeubles désignés au A seront affectés à la location pendant neuf ans dans le délai de douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux ⁽¹⁾, la date d'achèvement de l'immeuble⁽¹⁾, ou la date de son acquisition ⁽¹⁾ conformément aux dispositions prévues à l'article 199 septvicies du CGI.

A le(Date et signature)

⁽¹⁾ Rayer la mention inutile

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

[IR - Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi « Scellier » - Obligations des contribuables et des sociétés](#)

[IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Obligations des contribuables et des sociétés](#)

Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
 Directeur de publication : Bruno Bézard, directeur général des finances publiques
 Page 2/2

Annexe 2

Obligations déclaratives



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-LETTRE-000015-20130715
Date de publication : 15/07/2013
DGFIP

lettre-type ; modèle

**LETTRE - IR- Modèle d'engagement de conservation à
produire par les porteurs de titres (Dispositif SCELLIER)**

(et Dispositif DUFLLOT)

Je soussigné :

demeurant :

m'engage à conserver les parts n°.....de la sociétéJusqu'au terme de l'engagement de location du logement ou de conservation des parts souscrit par cette société et annexé au présent engagement.

Nature de l'investissement (acquisition d'un logement par l'intermédiaire d'une société non soumis à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI ou souscription au capital initial ou aux augmentations de capital d'une SCPI) :

Prix d'acquisition ou de souscription effectivement acquitté au 31 décembre :

A , le

(signature)

Nota : Joindre une copie de l'engagement souscrit par la société.

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

IR – Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi « Scellier » - Obligations des contribuables et des sociétés

IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Obligations des contribuables et des sociétés

Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
Directeur de publication : Bruno Bézard,
directeur général des finances publiques
Page 1/1



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

SCPI Scellier

Textes : CGI article 199 septvicies

Les dispositifs Robien (voir p. 85) et Borloo neuf (voir p. 83) sont supprimés à l'issue de l'année 2009 et sont remplacés par un mécanisme de réduction d'impôt qui s'applique du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012 (dispositif Scellier, p. 75). Le dispositif Scellier est lui-même remplacé par le dispositif Duflot à compter de 2013 (voir p. 66).

Généralités

Pour l'essentiel, le champ d'application et les conditions d'application du nouveau dispositif sont identiques à ceux retenus pour les dispositifs Robien et Borloo.

Il s'en distingue néanmoins sur les points suivants :

- ▶ au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition, de la construction ou de la transformation d'un seul logement ;
- ▶ il est opéré un recentrage géographique pour limiter les investissements aux seules zones qui se caractérisent par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Ainsi seules les zones 1, 2 et 3 correspondant respectivement aux zones A, B1 et B2 des dispositifs Robien et Borloo sont retenues¹, la zone C n'est pas admise sauf exceptions². S'y ajoute depuis l'arrêté du 22 décembre 2010, la zone A bis qui comprend la commune de Paris et différentes communes situées dans les Yvelines, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne ;
- ▶ les logements doivent respecter certaines normes en vigueur relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des logements ;

1. Arrêté du 30 décembre 2008 (JO du 31 décembre 2008).

2. L'arrêté du 29 avril 2009 confirme l'application du dispositif dans les zones A, B1 et B2 redéfinies par ce même arrêté. Ce nouveau zonage s'applique aux acquisitions de logements réalisées à compter du 4 mai 2009. L'article 83 de la loi de finances pour 2010 déroge au principe et permet l'application du dispositif en zone C à partir de 2010 sous certaines conditions (agrément ...).

- ▶ les plafonds de loyers à respecter sont les mêmes que dans le régime du « Robien recentré¹ ».
- ▶ l'achèvement de la construction ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la demande de permis de construire ou celle de l'acquisition d'un local destiné à être transformé ;
- ▶ les investissements doivent être réalisés en France métropolitaine ou dans l'un des quatre départements d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique ou Réunion)² ;
- ▶ le bénéfice de la réduction d'impôt n'est pas cumulable avec le prêt locatif social pour les demandes de permis de construire déposées à partir du 1^{er} janvier 2010.

Mécanisme de la réduction d'impôt

La base est constituée par le prix de revient du logement, dans la limite annuelle de 300 000 €.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et 2010.

Pour les logements acquis ou construits en 2011, le taux de la réduction d'impôt est de 13 %, porté à 22 % pour les logements répondant à la norme « BBC 2005 » (bâtiment de basse consommation énergétique).

Pour 2012, dernière année d'application du dispositif Scellier, des modifications substantielles sont prévues, notamment :

- ▶ Seuls les logements BBC peuvent bénéficier du dispositif ;
- ▶ le prix de revient du logement retenu dans la limite annuelle de 300 000 € est désormais soumis à un plafond par mètre carré selon la localisation du logement³ ;

1. Concernant les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2011, les plafonds mensuels de loyers par mètre carré sont les suivants pour 2019 :

	Scellier secteur libre	Scellier secteur intermédiaire
Zone A bis	23,45 €	18,76 €
Zone A	17,39 €	13,91 €
Zone B1	14,03 €	11,22 €
Zone B2	11,44 €	9,15 €
Zone C	7,97 €	6,38 €

2. Pour les investissements dans les DOM, ceux réalisés à compter du 27 mai 2009 relèvent du régime spécifique « Scellier outre-mer » introduit à compter de cette date (voir fiche « SCPI Scellier outre-mer », p. 80).

3. Plafond de prix de revient par mètre carré : Zones A bis et A : 5 000 € ; Zone B1 : 4 000 € ; Zone B2 : 2 100 € ; Zone C : 2 000 €.

- Le taux de la réduction d'impôt (après les différents correctifs concernant le coup de rabot sur les niches fiscales) est fixé à 13 %.

Le taux de la réduction d'impôt applicable est celui correspondant à la date de la réalisation de l'investissement.

En cas de location dans le secteur intermédiaire (conditions de loyers et de ressources des locataires retenues dans le dispositif Borloo) et que la location se poursuit au-delà de la période minimale de location de neuf ans, il est accordé un supplément annuel de réduction d'impôt égal à 2 % du prix du logement pendant six années supplémentaires par période de trois ans, soit 6 % pour 3 ans (réduit à 5 % puis à 4 %) dans le cadre des réductions successives des niches fiscales). En outre, il est accordé une déduction supplémentaire égale à 30 % du revenu brut tiré de la location, sous réserve du respect de conditions de loyers et de ressources du locataire (qui ne peut être ni un ascendant ni un descendant du propriétaire).

Le bénéfice de la réduction d'impôt est réparti par parts égales sur neuf années. Au cas où le montant annuel de la réduction d'impôt excède le montant imputable sur l'impôt sur le revenu, le surplus peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième inclusivement.

Pour un même logement, cette réduction d'impôt nouvelle ne peut être cumulée avec celles réalisées dans le secteur du tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, le secteur du logement outre-mer, le nouveau dispositif Malraux.

SCPI

La réduction d'impôt est accordée au titre de la souscription en numéraire de parts de SCPI lorsqu'au moins 95 % de la souscription servent exclusivement à financer des investissements éligibles¹. Le souscripteur doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société (qui doit intégralement investir le produit de la souscription dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci). La base de la réduction d'impôt est constituée de 100 % du montant total de la souscription en numéraire effectivement versée par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée.

Si, au titre d'une même année, un contribuable réalise un investissement dans un logement et une souscription de parts, le montant total des dépenses ouvrant droit à réduction d'impôt ne peut pas excéder 300 000 €.

1. La durée de la campagne de souscription doit être annuelle (pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2012) (article 75-II-B de la loi de finances pour 2012).

Précisions complémentaires¹

La souscription de parts de SCPI affectée à l'acquisition de plusieurs logements ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt pour un contribuable donné, à la condition que le montant retenu n'excède pas 300 000 € pour l'année. Par ailleurs, la souscription de parts de plusieurs SCPI ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt. En tout état de cause, le montant total des souscriptions pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut excéder pour un même contribuable la somme de 300 000 € (plafond commun avec l'acquisition d'un logement en direct ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI).

Régime du microfoncier

Le bénéfice de la réduction d'impôt Scellier ne fait pas obstacle à l'application du régime du microfoncier².

Plafonnement global des niches fiscales

La présente réduction d'impôt rentre dans le cadre du dispositif de plafonnement global des niches fiscales mis en place à partir de revenus de 2009.

Obligations déclaratives des SCPI

1. À l'égard de l'administration, la SCPI joint à sa déclaration de résultats un exemplaire des documents remis aux associés. À l'égard des associés, la SCPI fait parvenir à ses associés un document établi en double exemplaire au deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai (date limite) et comportant les éléments suivants :

- ▶ identité et adresse de l'associé ;
- ▶ identification des parts (nombre, numéro) pour lesquelles le bénéfice ou la réduction d'impôt est demandée, montant du capital souscrit, date de souscription des parts et du versement des fonds ;
- ▶ attestation que 95 % de la souscription (hors frais de collecte) pour lesquels le bénéfice de la réduction est demandé servent à financer un investissement éligible à la réduction d'impôt ;
- ▶ nature des investissements réalisés, adresses des logements, date d'acquisition ou d'achèvement, date de première location, surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer ;

1. Précisions apportées par le BOI-IR-RICI-230-30-40-20130315 n° 40.

2. Voir fiche « Revenus fonciers », p. 19. Précisons que lorsque le microfoncier est applicable, la déduction supplémentaire de 30 % sur le revenu brut de la location n'est pas possible compte tenu du caractère forfaitaire de la détermination du revenu imposable.

- ▶ attestation que le produit de la souscription annuelle est intégralement investi dans les dix-huit mois suivant la clôture de celle-ci ;
- ▶ engagement de louer dans les conditions et limites prévues en précisant le montant du loyer résultant du bail¹.

2. La SCPI doit en outre inscrire, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration de revenus de l'année de souscription des parts, sur un compte ouvert au nom de l'associé dans la comptabilité de la société ou sur un registre spécial, les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt.

Obligations des associés

Le montant des investissements Scellier réalisés en 2013 a dû être déclaré sur la déclaration complémentaire de revenus n° 2042 C, rubrique 7, lignes 7 FA, 7 FB.

Les associés doivent en outre s'engager à conserver les titres jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société. L'engagement est constaté lors du dépôt de la déclaration de revenus. Ils doivent également joindre un exemplaire de l'attestation remise par la SCPI ainsi que les modalités de calcul de la réduction d'impôt².

Pour les années suivantes, les associés joignent à leur déclaration de revenus un exemplaire des documents remis par la SCPI ainsi que les modalités de calcul de la réduction d'impôt.

Enfin, lorsque la location du logement est consentie dans le secteur intermédiaire, pour le bénéfice du dispositif en faveur des SCPI, une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition des locataires établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location doit être fournie.

Remise en cause de l'avantage fiscal

Lorsque l'une ou l'autre des conditions d'application du dispositif n'est pas remplie, l'avantage fiscal est remis en cause. Exemple : défaut d'affectation de la souscription des parts de SCPI dans les 18 mois, échange, apport en société, etc.³

1. Le modèle d'attestation est joint à la fiche SCPI « Pinel (ex-Duflot)-Denormandie », p. 66. Sa rédaction est en effet identique.

2. Les modèles d'attestation sont joints en annexe de la fiche SCPI « Pinel (ex-Duflot)-Denormandie », p. 66. Leur rédaction est en effet identique.

3. Il n'est pas possible d'énumérer tous les cas et les exceptions. Ceux-ci sont intégralement développés dans le BOI-IR-RI-CI-230-60-2012 0912.

SCPI Scellier outre-mer

Textes : CGI = article 199 septvicies XI

Généralités

Extension géographique : jusqu'à présent, le dispositif Scellier s'appliquait aux seuls départements d'outre-mer (Guadeloupe, Martinique, Guyane et Réunion). Il s'applique désormais à Mayotte et aux collectivités d'outre-mer (Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle Calédonie, Polynésie française, Wallis et Futuna).

Les investissements éligibles sont identiques à ceux prévus pour la France métropolitaine (acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, souscription de parts de SCPI, etc., voir fiche « SCPI Scellier », p. 75).

Particularités du régime applicable outre-mer

Le dispositif (initialement prolongé jusqu'au 31 décembre 2017 pour les investissements relevant du secteur intermédiaire) a cessé de s'appliquer pour les investissements réalisés à compter de 2013.

Pour les investissements réalisés depuis 2012, le taux de la réduction d'impôt est ramené à 24 % après mesure de « rabot » des niches fiscales.

Plafond par mètre carré : 4 000 € (correspondant à la zone B1 des logements sis en métropole).

Plafond des loyers : il s'agit des plafonds du régime Robien (ou Borloo neuf pour le secteur intermédiaire), mais ils peuvent être adaptés par décret pour l'outre-mer.

Ainsi pour les baux conclus depuis le 1^{er} janvier 2019, les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, sont les suivants :

	DOM Saint-Martin Saint-Barthélemy Mayotte	Polynésie française Nouvelle Calédonie Saint-Pierre-et-Miquelon Wallis et Futuna
Secteur libre	13,49 €	16,97 €
Secteur intermédiaire	10,80 €	14,15 €

Plafond de ressources du locataire : contrairement au régime Scellier « ordinaire » (fiche n° 2413), le régime Scellier outre-mer est subordonné à un plafond de ressources du locataire. Ainsi, pour les baux conclus ou reconduits ou renouvelés en 2019, ils sont les suivants¹ :

	DOM Saint-Martin Saint-Barthélemy	Polynésie française Nouvelle Calédonie Saint-Pierre-et-Miquelon Wallis et Futuna
Personne seule	29 073 €	25 326 €
Couple	38 823 €	46 836 €

Des dispositifs de non-cumul avec d'autres dispositifs sont prévus.

Plafonnement des niches fiscales : la présente réduction d'impôt entre dans le cadre du dispositif de plafonnement global des niches fiscales mis en place à partir des revenus de 2009².

1. Les chiffres sont également fixés pour les personnes seules ou couples ayant une ou plusieurs personnes à charge.

2. Voir « Plafonnement global des niches fiscales » à la fiche « SCPI Robien », p. 85.

SCPI Borloo ancien

Textes : Article 31, I-1^o-m du CGI

Généralités

Ce dispositif concerne les logements donnés en location dans le cadre d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Il cesse de s'appliquer aux conventions réceptionnées par l'ANAH au plus tard le 31 janvier 2017¹.

Il s'applique pour l'essentiel aux logements anciens² à usage d'habitation, pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006, en vue de la résidence principale du locataire. La durée de location est fixée par la convention avec un minimum de neuf ans. La convention doit être conforme à des conventions types fixées par décret.

Pour les conventions conclues dans le secteur intermédiaire :

- ▶ les loyers et ressources du locataire appréciés à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds³ ;
- ▶ l'avantage consiste en une déduction spécifique de 30 % pratiquée sur la base du revenu brut, pendant toute la durée de la location.

Pour les conventions conclues dans le secteur social, la déduction est de 60 % et elle est de 70 % dans tous les cas (secteur social ou intermédiaire) en cas de location à un organisme privé ou public (à condition que les logements soient situés dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande⁴).

SCPI

La déduction peut être pratiquée à travers les revenus tirés d'une SCPI remplissant les conditions d'application de ce dispositif.

Remarque : ce dispositif n'est pas affecté par la réforme des régimes Robien et Borloo neuf intervenant à partir de 2009.

1. Le relais de ce dispositif est prévu, avec des modifications, dans le cadre du dispositif « Cosse ancien » créé par l'article 46 de la loi de finance rectificative n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 (voir fiche « SCPI Cosse ancien », p. 101).

2. Les logements neufs ne sont pas exclus mais sont soumis pour l'essentiel au Borloo neuf, non cumulable avec le Borloo ancien.

3. Pour les conventions conclues à compter du 1^{er} janvier 2015, les plafonds de ressources des locataires et les plafonds de loyers sont calqués sur ceux applicables au dispositif Duflot-Pinel.

4. Pour les conventions signées à compter du 1^{er} juillet 2006, les logements doivent être situés dans les communes classées en zone A, B1 et B2 définies par l'arrêté du 29 avril 2009.

SCPI Borloo neuf

Textes : article 31, I-1°-I du CGI

Généralités

Le dispositif mis en place dit également « Borloo populaire », vient compléter le dispositif du « Robien recentré » lorsque le logement neuf est destiné à la location dans le secteur intermédiaire.

Pour pouvoir en bénéficier, il est nécessaire que le contribuable ait opté pour le « Robien recentré » (voir fiche « SCPI Robien », p. 85) ou bénéficie de la réduction d'impôt « Scellier » (voir fiche « SCPI Scellier », p. 75).

En outre, l'engagement de location est subordonné à la condition que le locataire soit une personne autre qu'un ascendant ou un descendant, et que ses ressources n'excèdent pas certains plafonds¹ et que les loyers n'excèdent pas les 4/5^e de ceux prévus pour le « Robien recentré »².

Si les conditions sont remplies, le contribuable bénéficiera de la déduction au titre de l'amortissement « Robien recentré » (6 % sur 7 ans et 4 % sur 2 ans), et d'une déduction spécifique fixée à 30 % du montant des revenus bruts pendant la période de l'engagement des locations (initiale ou prorogée).

En outre, il sera possible de prolonger l'engagement de location (2 fois 3 ans) et de bénéficier ainsi d'un complément de déduction au titre de l'amortissement.

En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les avantages seront remis en cause. Toutefois, seule la déclaration spécifique sera remise en cause lorsque les conditions de loyer demeurent remplies par l'application du Robien.

1. Pour les baux conclus en 2019, les plafonds de ressources sont, pour une personne seule, en zone A : 48 409 €, B1 : 35 959 € et B2 : 32 962 €, C : 32 739 € ; pour un couple en zone A : 72 348 €, B1 : 52 805 € et B2 : 48 405 €, C : 44 003 €. Les chiffres sont également fixés pour les personnes seules ou en couple ayant une ou plusieurs personnes à charge.

2. Pour 2019, les plafonds de loyer mensuel au mètre carré sont de 18,87 € (zone A), 13,12 € (zone B1), 10,73 € (zone B2) et 7,86 € (zone C). Pour la définition du contenu des zones, se reporter au tableau de la fiche n° 2417, colonne Robien recentré. Il est souligné que le contenu des zones a été modifié sensiblement par arrêté du 29 avril 2009 (mille rectifications de zone environ) : ce nouveau zonage s'applique aux investissements réalisés à compter du 4 mai 2009.

Création d'un régime Borloo SCPI

Dans ce cadre, l'associé pourra pratiquer un complément de déduction au titre de l'amortissement « Robien SCPI recentré », et la SCPI sera autorisée à pratiquer la déduction spécifique de 30 % au prorata des droits détenus par les porteurs de parts qui auront demandé le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement.

Obligation déclarative

Le montant de l'amortissement « Borloo neuf » déduit des revenus de 2019 doit être mentionné sur la déclaration de revenus complémentaire n° 2042 C, rubrique 4, case BY.

Cessation du régime

À la fin 2009, ce régime a été supprimé et remplacé par un dispositif de réduction d'impôt applicable dès le 1^{er} janvier 2009 appelé « dispositif Scellier », voir fiche « SCPI Scellier », p. 75. Pour un même investissement réalisé en 2009, le contribuable a donc eu le choix de la formule qui lui convenait le mieux.

Plafonnement global des niches fiscales

Le présent dispositif rentre dans le cadre du plafonnement global des niches fiscales mis en place à partir des revenus de 2009¹.

1. Plafonnement global des niches fiscales, exemple à la fiche « SCPI Robien », p. 85.

SCPI Robien

Textes : CGI article 31, I-1^o

Inspiré du dispositif Besson, il est plus large (notamment suppression des plafonds de ressources des locataires). Aménagé dans le cadre de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, il convient de distinguer le régime « classique » et le régime « recentré » en ce qui concerne les plafonds de loyers et les modalités de l'amortissement.

Ce dispositif a été remplacé à compter de 2009 par le dispositif Scellier.

Immeubles neufs

Caractéristiques communes aux deux régimes :

- ▶ seules sont concernés les personnes physiques imposées dans la catégorie des revenus fonciers ou les associés des sociétés immobilières transparentes ou « translucides » souscrivant des parts dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Dans le cas des SCPI, la déduction au titre de l'amortissement s'effectue au niveau du souscripteur (et non pas au niveau de la société) ;
- ▶ les immeubles doivent être situés en France, être à usage de logements et affectés à la location non meublée par leur propriétaire, le locataire devant y fixer son habitation principale¹ ;
- ▶ sont visés les logements neufs ou en état futur d'achèvement acquis à compter du 1^{er} janvier 2003 ou les locaux affectés à un usage autre que l'habitation et transformés en logements par l'acquéreur (achèvement des travaux à compter du 1^{er} janvier 2003). Sont également visées les acquisitions réalisées à compter du 3 avril 2003 de certains logements destinés à être réhabilités ; le dispositif n'est plus applicable aux investissements réalisés après le 31 décembre 2009 ;
- ▶ le locataire doit être une personne physique autre qu'un membre du foyer fiscal du propriétaire ; aucune condition de ressources n'est exigée du locataire ;

1. Sont également admises les locations consenties à des organismes qui les donnent en sous-location nue à usage d'habitation principale (sont visées essentiellement les résidences pour personnes âgées ou pour étudiants).

- ▶ l'option pour le régime est irrévocable et exercée lors de la déclaration des revenus de l'année d'acquisition (ou de l'achèvement) ;
- ▶ le déficit foncier provenant des dépenses autres que les intérêts d'emprunt est imputable sur le revenu global dans les conditions de droit commun (10 700 € maximum par an) ;
- ▶ l'avantage est remis en cause dans différentes hypothèses et notamment non-respect de l'engagement de location, cession, apport en société, donation des locaux. Aucune remise en cause n'a lieu en cas d'invalidité, licenciement ou décès ;
- ▶ l'amortissement Robien n'est pas cumulable, notamment avec la réduction d'impôt pour investissement outre-mer, le régime des monuments historiques ou la loi Malraux.

Différences entre les deux régimes « classique » et « recentré »

Date de réalisation des investissements	Jusqu'au 31 août 2006 Robien classique	À partir du 1 ^{er} septembre 2006 Robien recentré (2)
Loyers (1) (chiffres applicables aux baux conclus en 2019)	Zone A agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français : 23,59 €	Zone A Paris, petite couronne et deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), Genevois français : 23,59 €
	Zone B agglomération de plus de 50 000 habitants et communes chères de l'agglomération parisienne et zones littorales ou frontalières : 16,40 €	Zone B1 agglomération de plus de 250 000 habitants, communes chères autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), pourtour de la Côte d'Azur, DOM, Corse et îles : 16,40 € Zone B2 autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, autres zones frontalières ou littorales chères, limite de l'Île-de-France : 13,41 €
	Zone C autres communes et DOM : 11,82 €	Zone C reste du territoire : 9,82 €
Modalités d'amortissement du prix d'acquisition	1 ^{re} période de 9 ans (50 %) 8 % par an pendant 5 ans et 2,5 % pour les 4 années suivantes. Possibilité de proroger deux fois 3 ans, à 2,5 % l'an (le total de l'amortissement atteint donc 57,5 % ou 65 %)	Une seule période de 9 ans (50 %) 6 % pendant 7 ans et 4 % les deux années suivantes. Prorogation non autorisée
Modalités d'amortissement des travaux de reconstruction ou d'agrandissement	Identiques à celles du prix d'acquisition. Toutefois, à compter de l'imposition des revenus de 2006, la prorogation ne sera plus autorisée	Identiques à celles du prix d'acquisition
Modalités d'amortissement des travaux d'amélioration	Dans les deux régimes, amortissements en 10 ans à raison de 10 % l'an	

(1) Dans les deux régimes, « classique » ou « recentré », il n'y a pas de condition tenant aux ressources du locataire. Seule existe la condition de plafond de loyer.

(2) Il est rappelé que le dispositif Robien est applicable aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2009. Pour les investissements réalisés à compter du 4 mai 2009, les plafonds des loyers applicables sont ceux prévus pour les zones A, B1 et B2 telles qu'elles résultent de l'arrêté du 29 avril 2009, à l'exclusion de la zone C.

Souscription au capital des SCPI

- ▶ La déduction s'applique au niveau de l'associé de la SCPI¹ ;
- ▶ elle est accordée pour les souscriptions au capital initial ou aux augmentations de capital, en numéraire, effectuées entre le 3 avril 2003 et le 31 décembre 2009 ;
- ▶ 95 % du montant de la souscription doivent servir exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application de la déduction « Robien » sont remplies ;
- ▶ les SCPI à capital variable sont exclues du dispositif ;
- ▶ le produit de la souscription doit être investi dans les dix-huit mois qui suivent sa clôture ;
- ▶ la déduction est exercée par l'associé, sur option irrévocable, lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription ;
- ▶ la SCPI doit prendre les engagements de location et l'associé doit s'engager à conserver les titres souscrits jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société ;
- ▶ la déduction au titre de l'amortissement s'opère sur la quote-part du revenu foncier de la SCPI revenant à l'associé. La base de la déduction est égale à 95 % du montant de la souscription effectivement versée par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée. La même distinction est opérée pour les investissements « en direct ». Dans le cadre du « Robien classique » (souscriptions effectuées jusqu'au 31 août 2006), l'amortissement est égal à 8 % pendant cinq ans et 2,5 % pendant quatre ans, avec possibilité de le proroger deux fois trois ans à raison de 2,5 % l'an. Dans le cadre du « Robien recentré » (souscriptions effectués à compter du 1^{er} septembre 2006), l'amortissement est égal à 7 % pendant six ans, et 4 % pendant deux ans, sans prorogation possible ;
- ▶ les conséquences sont les mêmes que pour les investissements directs (déficit imputable sur le revenu global 10 700 € maximum, non-cumul avec d'autres avantages, cas de remises en cause de la déduction) ;
- ▶ les obligations déclaratives sont les suivantes² :

1. Et non pas au niveau de la SCPI comme c'était le cas dans le régime Besson.

2. BOI-RFPI-SPEC-20-20-50-20120912.

- en ce qui concerne les SCPI, celles-ci doivent fournir à leurs associés au plus tard début mai une attestation comportant tous les éléments nécessaires à l'établissement de leur déclaration fiscale et précisant notamment le nombre de parts souscrites, le respect de la condition d'investissement à concurrence d'au moins 95 % dans des immeubles « Robien », l'engagement de la société de louer le logement, etc. La SCPI doit joindre à sa déclaration de résultats un exemplaire de l'attestation fournie aux associés.
- en ce qui concerne les associés, ceux-ci doivent, d'une part, souscrire l'engagement de conservation des parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par la société et, d'autre part, joindre l'attestation annuelle remise par la SCPI. Le montant de l'amortissement Robien déduit des revenus fonciers de 2019 doit être mentionné sur la déclaration de revenus complémentaire n° 2042 C, rubrique 4, case BY.

Cessation du régime

À la fin 2009, ce régime a été supprimé. Il a été remplacé par un nouveau dispositif de réduction d'impôt applicable dès le 1^{er} janvier 2009 appelé « dispositif Scellier », voir fiche « SCPI Scellier », p. 75. Pour un même investissement réalisé en 2009, le contribuable a donc eu le choix de la formule qui lui convenait le mieux.

Plafonnement global des niches fiscales

Le présent dispositif rentre dans le cadre du plafonnement global des niches fiscales mis en place à partir des revenus de 2009, renforcé successivement au fil des années.

L'avantage fiscal procuré par un certain nombre de dispositifs (réductions d'impôt ou crédits d'impôt) est désormais plafonné à 10 000 € pour les revenus réalisés à partir de 2013.

Nota. Les modalités d'entrée en vigueur des plafonds successifs peuvent avoir pour conséquence qu'un contribuable bénéficie au titre d'une année d'imposition, d'avantages auxquels les plafonds successifs seraient applicables. L'administration a adopté à ce sujet une méthode de calcul, par voie d'instructions.

SCPI Besson

Textes : CGI articles 31, I 1°-g et 31, I 1°-j

Ce dispositif s'inspire du régime dit Périssol (voir fiche « SCPI Périssol », p. 94) mais il est réservé aux logements « intermédiaires », c'est-à-dire aux locations remplissant des conditions relatives au montant des loyers et des ressources des locataires¹.

Ceux qui ont opté pour ce dispositif à l'époque continuent à en bénéficier.

Pour les immeubles neufs (régime dit « Besson neuf »)

Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- ▶ applicable entre le 1^{er} janvier 1999 et le 2 avril 2003 ;
- ▶ seules sont concernées les personnes physiques imposées dans la catégorie des revenus fonciers ou les associés de sociétés immobilières transparentes ou « translucides » (SCI, SCPI...) souscrivant des parts dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
- ▶ les immeubles doivent être situés en France, être à usage de logement et affectés à la location non meublée par son propriétaire, le locataire devant y fixer son habitation principale ;
- ▶ sont visés les logements neufs ou en état futur d'achèvement acquis à partir du 1^{er} janvier 1999 ou locaux affectés à un usage autre que d'habitation acquis à compter du 1^{er} janvier 1999 et transformés en logement ;
- ▶ les loyers ne doivent pas excéder un plafond par mètre carré selon un « zonage » datant de 1999 et les ressources du locataire lors de l'année de conclusion du bail ne doivent pas excéder certains plafonds, selon un nouveau « zonage » datant de fin 2003² ;
- ▶ l'option pour le régime de faveur est irrévocable et exercée lors de la déclaration des revenus de l'année d'acquisition du logement (ou d'achèvement) ;

1. L'ensemble du dispositif est commenté de façon détaillée au BOI-RFPI-20-10-20-10-20120912.

2. Par exemple, pour un logement situé à Paris, les plafonds applicables aux baux conclus en 2019 sont les suivants : pour le loyer : 16,90 €/m² ; pour les ressources : 72 348 € (couple marié) ou 48 409 € (personne seule).

- ▶ le logement doit être loué pendant neuf ans au moins à titre d'habitation principale ;
- ▶ l'amortissement est égal à 8 % du prix d'acquisition pendant cinq ans et à 2,5 % pendant quatre ans, renouvelable pendant six ans au plus si la location continue. Le total des amortissements peut donc représenter au total jusqu'à 65 % du prix ;
- ▶ les dépenses de reconstruction et d'agrandissement réalisées pendant la période de neuf ans de location pourront également être amorties sous certaines conditions (notamment nouvel engagement de location). Les taux d'amortissement sont identiques aux précédents ;
- ▶ quant aux travaux d'amélioration, ils ne sont pas déductibles (contrairement au droit commun) et entrent dans le champ d'application de l'amortissement qui est pratiqué au taux de 10 % l'an, *pro rata temporis* ;
- ▶ le déficit foncier provenant des dépenses autres que les intérêts d'emprunt est imputable sur le revenu global dans les conditions de droit commun (10 700 € maximum par an) ;
- ▶ l'avantage est remis en cause dans différentes hypothèses et notamment non-respect de l'engagement de location, changement d'affectation des locaux, cession, apport en société, donation de locaux. Aucune remise en cause n'a lieu en cas d'invalidité, licenciement ou décès ;
- ▶ l'amortissement Besson n'est pas cumulable avec la réduction d'impôt pour investissement outre-mer.

Pour les immeubles anciens (régime dit « Besson ancien »)

Dans la mesure où les conditions de loyers et de ressources des locataires sont remplies, les baux conclus à compter du 1^{er} janvier 1999 pour six ans minimum permettront (sur option du propriétaire) de bénéficier d'une déduction spécifique de 26 % (pour les revenus encaissés à partir de 2006).

Note : Pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006, le régime du « Besson ancien » est supprimé. En revanche, ceux conclus antérieurement continuent à bénéficier de l'avantage jusqu'au terme de chaque période triennale ayant débuté avant le 1^{er} janvier 2017, de telle sorte que la déduction fiscale ne sera plus possible au-delà du 31 décembre 2019¹.

1. Le relais de ce dispositif est prévu avec des modifications, dans le cadre du dispositif « Cosse ancien » créé par l'article 46 de la loi de finance rectificative n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 (JO du 30) (voir fiche « SCPI Cosse ancien », p. 101).

Obligations déclaratives

En ce qui concerne la SCPI :

- ▶ vis-à-vis de l'administration, joindre à la déclaration de résultats, l'engagement de louer les logements nus pendant une période de six ou neuf ans, et les éléments de nature à justifier soit la déduction spécifique de 26 %, soit la déduction au titre de l'amortissement. L'engagement de location prévoit que le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas les plafonds fixés. Sont joints également un exemplaire de l'attestation remise aux associés et le cas échéant le tableau d'amortissement ;
- ▶ vis-à-vis des associés, la SCPI remet à ses associés avant début mai une attestation en double exemplaire comprenant tous les éléments nécessaires : ainsi pour la première année, l'associé peut exercer son choix entre bénéficiaire des avantages du dispositif ou rester placé sous le régime de droit commun.

La SCPI tient en outre les comptes ouverts au nom des associés qui entendent bénéficier du dispositif.

En ce qui concerne les associés, joindre l'engagement de conservation des titres à la déclaration de revenus :

- ▶ au titre de l'année au cours de laquelle la location pouvant bénéficier de l'avantage a pris effet (ou si elle est postérieure, année au cours de laquelle les parts ont été acquises) dans le cas de la déduction forfaitaire majorée ;
- ▶ au titre de l'année de souscription ou d'acquisition des parts, ou si elle est postérieure, de l'année de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeuble, dans le cas de la déduction au titre de l'amortissement.

Les années suivantes, les associés joignent à leur déclaration l'attestation fournie par la SCPI.

Ci-après copie des modèles concernant les associés :

- ▶ Engagement de conservation des parts ;
- ▶ Attestation des sociétés.

Annexe

Engagement de conservation des parts

Modèle d'engagement à produire par les porteurs de parts
(CGI, ann. III, art. 2 octodécies)

Je soussigné :
demeurant :
m'engage à conserver les parts n° de la société :
jusqu'au :

À le / /
(signature)

Attestation des sociétés

Modèle d'attestation annuelle fournie par les sociétés non passibles de l'impôt sur les sociétés
(article 2 septdécies de l'annexe III au CGI)

A. RELEVÉ DU COMPTE N° OUVERT AU NOM DE :
M....
Demeurant :
Situation du compte :

	Nombre	Numéros
Parts détenues au 1 ^{er} janvier		
Parts acquises entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre		
Parts cédées entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre		
Parts détenues au 31 décembre		

Part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de l'associé : %

	Immeuble 1	Immeuble 2	Immeuble 3
Adresse des immeubles ouvrant droit à la déduction au titre de l'amortissement			
Montant de l'amortissement correspondant aux droits de l'associé			
Montant du revenu net foncier correspondant aux droits de l'associé - droit commun - art. 31-I-1 ^a e (déduction forfaitaire majorée) - art. 31-I-1 ^a F (déduction au titre de l'amortissement - dispositif 1996-1999) - art. 31-I-1 ^a g (déduction au titre de l'amortissement - locations intermédiaires)			
Réintégration à opérer en cas de non-respect par la société ou l'associé de son engagement			

B. ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ

M.... agissant au nom de la société : dont il est :

- certifie l'exactitude des renseignements figurant au A ;
- déclare que le ou les immeubles désignés au A :
- sont affectés à la location conformément au g du 1^o du I de l'article 31 du CGI (1)
- seront affectés à la location pendant neuf ans dans le délai de douze mois qui suit la date de leur achèvement(1) acquisition (1) conformément au e du 1^o du I de l'article 31 du CGI (1) au g du 1^o du I de l'article 31 du CGI (1).

À le / /
(date et signature)

(1) Rayer si la mention est inutile.

SCPI Périssol

Texte : CGI article 31-I-1°f

Un régime spécifique optionnel a offert aux propriétaires de logements neufs acquis entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 août 1999 et donnés en location d'opter pour la déduction d'un amortissement de l'immeuble calculé sur le prix d'acquisition du logement et sur le montant des dépenses de construction.

Ce régime concerne les personnes physiques ainsi que les membres des sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés : les SCPI sont donc concernées.

Les grandes lignes de ce régime sont les suivantes.

L'option pour ce régime est irrévocable, et ceux qui ont opté à l'époque continuent à en bénéficier. Si elle n'a pas été exercée, le régime ordinaire des revenus fonciers est applicable.

Conséquences de l'option

- ▶ l'immeuble fait l'objet d'un amortissement constitué par son prix d'acquisition, au taux de 10 % pour chacune des quatre premières années et de 2 % pour les vingt années suivantes. Lorsque l'immeuble appartient à une société de personnes telle qu'une SCPI, l'amortissement est calculé comme il est indiqué, et non pas sur le prix d'acquisition des parts. Il bénéficie à l'ensemble des associés qui entendent exercer l'option, ce qui implique que la SCPI détermine les revenus fonciers selon les règles de droit commun et selon les règles de ce régime spécifique ;
- ▶ les dépenses de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration font l'objet d'un amortissement de 10 % pendant quatre ans, puis 2 % pendant vingt ans (reconstruction et agrandissement) et de 10 % pendant dix ans (amélioration) ;
- ▶ le montant du déficit foncier imputable sur le revenu global est porté à 15 300 € à compter de 2002 (100 000 F antérieurement) et s'applique à l'ensemble des déficits provenant des immeubles donnés en location tant que l'immeuble ayant fait l'objet de l'option génère un déficit.

Conditions d'application pour les porteurs de parts de SCPI

- ▶ la SCPI doit s'engager à louer nu pendant neuf ans le logement acquis ;
- ▶ le porteur de parts doit s'engager à conserver ses titres jusqu'à l'expiration de la période d'engagement impartie à la société ;
- ▶ le bénéficiaire de l'option est exclusif de la réduction d'impôt pour investissement ou pour investissement outre-mer ;
- ▶ obligations déclaratives :
 - en ce qui la concerne, la SCPI doit joindre à sa déclaration du résultat de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition, si elle est postérieure, une option comportant l'engagement de louer les logements nus pendant neuf ans. Puis chaque année, la société produit un exemplaire de l'attestation remise aux associés ainsi que le tableau d'amortissement ;
 - en ce qui concerne les porteurs de parts, la SCPI doit, avant le 16 février de chaque année, fournir une attestation mentionnant divers renseignements et notamment le montant du revenu net foncier déterminé dans les conditions du droit commun et le montant déterminé compte tenu de la déduction au titre de l'amortissement. Le porteur doit s'engager à conserver les parts pendant neuf ans de leur souscription ou de leur acquisition ou, si elle est postérieure, l'année de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeuble. Lorsque le porteur des parts choisit l'option, les parts doivent être déposées dans un compte ouvert au nom de l'associé par la société avant le 16 mars. Enfin, les porteurs de parts doivent joindre à leur déclaration de revenus l'attestation que leur a adressée la SCPI début mai.

En annexe, modèle d'attestation annuelle fournie par la SCPI.

Conséquences du non-respect des engagements

La cession du logement par le propriétaire, la cession des parts par le porteur de parts de SCPI sont notamment des événements qui entraînent la réintégration, dans le revenu net foncier de l'année de la rupture, des amortissements déduits au cours de la période de neuf ans. La réintégration s'opère selon un système de quotient destiné à atténuer la progressivité de l'impôt. Toutefois, aucune réintégration n'est opérée en cas de licenciement ou de décès du contribuable ou de son conjoint. La donation des parts avant l'expiration du délai de neuf ans entraîne la reprise de l'avantage, sauf au donataire de reprendre à son compte les engagements du donateur.

Annexe



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
Identifiant juridique : BOI-LETTRE-000181-20130819
Date de publication : 19/08/2013
DGFIP

lettre-type ; modèle

**LETTRE - RFPI - Modèle d'attestation annuelle
fournie par les sociétés non passibles de l'impôt
sur les sociétés (amortissement "Périssol")**

A. RELEVÉ DU COMPTE N° OUVERT AU NOM DE :

M ou Mme :

demeurant :

Situation du compte :

	Nombre	Numéros
Parts détenues au 1er janvier :		
Parts acquises entre le 1er janvier et le 31 décembre :		
Parts cédées entre le 1er janvier et le 31 décembre :		
Parts détenues au 31 décembre :		

Part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de l'associé :%

	Immeuble 1	Immeuble 2	Immeuble 3
Adresse des immeubles ouvrant droit à la déduction au titre de l'amortissement			
Montant de l'amortissement			



MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Annexe (suite)

correspondant aux droits de l'associé			
Montant du revenu net foncier correspondant aux droits de l'associé - Droit commun - art. 31, I-1 ^o du CGI.			
Réintégration à opérer en cas de non-respect par la société ou l'associé de son engagement			

B. ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ

M. agissant au nom de la société dont il est

- certifie l'exactitude des renseignements figurant au A ;
- déclare que le ou les immeubles désignés au A (rayer la mention inutile) :
 - sont affectés à la location conformément au f du 1^o du I de l'article 31 du CGI,
 - seront affectés à la location pendant neuf ans dans le délai de douze mois qui suivent la date de leur achèvement acquisition conformément au f du 1^o du I de l'article 31 du CGI.

A le

(date et signature)

SCPI Demessine

Texte : CGI articles 199 decies E à 199 decies G

NB : Fiche maintenue pour la présente édition « pour mémoire » et qui sera supprimée dans la prochaine édition 2021.

Le dispositif mis en place depuis le 1^{er} janvier 2009 s'applique jusqu'au 31 décembre 2010¹. Il prévoit d'accorder une réduction d'impôt aux personnes physiques et sociétés « translucides » (SCI, SCPI) investissant à titre locatif dans certaines zones touristiques.

Caractéristiques générales du régime

L'investissement concerne l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement faisant partie d'une résidence de tourisme classée et située dans une zone de revitalisation rurale (ZRR) ou dans une commune comprise dans les anciens zonages de fonds structurels européens (sauf agglomérations de plus de 5 000 habitants), ou encore dans le périmètre d'une agglomération nouvelle créée en application de la loi 70-610 du 10 juillet 1970.

Il concerne également l'acquisition de logements achevés avant le 1^{er} janvier 1989 (dispositif applicable jusqu'au 31 décembre 2008) ou ayant plus de quinze ans d'âge (dispositif applicable à compter du 1^{er} janvier 2009), faisant l'objet de travaux de réhabilitation et situés dans certaines communes classées ou touristiques.

Le logement doit être loué nu pendant neuf ans au moins à l'exploitant de la résidence de tourisme. La location doit prendre effet dans le mois suivant l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, ou dans le mois suivant celui de l'achèvement des travaux.

La réduction d'impôt a pour base le prix de revient du logement (éventuellement augmenté des travaux de réhabilitation) dans la limite de 50 000 € (personne seule) ou 100 000 € (couple marié ou pacsé).

Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % (cas des logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement) ou de 20 % (cas des logements anciens réhabilités).

1. Initialement, ce régime devait se terminer en 2010. Il a été prorogé jusqu'en 2012 par l'article 93 de la loi de finances pour 2009. Enfin il est supprimé à compter de 2011 par l'article 92 de la loi de finances pour 2011.

Par exemple, la réduction d'impôt sera de 25 000 € pour un couple acquérant un immeuble neuf de 100 000 € ou plus.

La réduction d'impôt peut être étalée sur six ans, à raison chaque année du sixième de l'avantage maximal.

À partir de 2009, le contribuable pourra, sur demande (régime optionnel), imputer sur six ans le solde de la réduction.

Exemple

Acquisition du logement neuf pour un couple marié remplissant les conditions en 2009 pour 88 000 €. La réduction d'impôt sera égale à 25 %, soit 22 000 €. Selon le régime « classique », la réduction d'impôt annuelle est égale au 1/6^e de l'avantage maximal¹, soit par année, 25 000 € : 6 = 4 167 €. La réduction d'impôt sera donc de 4 167 € pour les années 2009 à 2013, et de 1 165 € en 2014.

Avec le régime « optionnel », la réduction d'impôt sera égale à 4 167 € pour 2009, et à 2 972 € pour les six années 2010 à 2015².

Reprise de la réduction d'impôt

Le non-respect des conditions requises entraîne la remise en cause de la réduction d'impôt (notamment non-respect de l'engagement de location, cession du logement...). Toutefois, aucune reprise n'est opérée en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique de la résidence, décès, invalidité de 2^e ou 3^e catégorie, ou licenciement du contribuable.

Souscription aux parts de SCPI

La réduction d'impôt est accordée à l'associé sur la quote-part du prix d'acquisition du logement par la société correspondant à ses droits.

La SCPI doit prendre les engagements de location, et délivrer à l'associé les documents nécessaires à l'obtention de la réduction d'impôt (identité, adresse, nombre de parts, attestation que la société s'est engagée à louer l'immeuble nu pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence de tourisme, montant de la fraction du prix d'acquisition correspondant aux droits de l'associé).

1. Avantage maximal.

2. Cette possibilité est avantageuse pour les contribuables dont l'impôt progressif sur le revenu n'est pas suffisant pour « absorber » la totalité de la réduction d'impôt, au cas particulier de 4 167 €. En effet, si la réduction d'impôt est supérieure au montant de cet impôt, la partie non imputable est perdue définitivement.

L'associé doit s'engager à conserver ces titres pendant neuf ans au moins et, pendant la durée de l'engagement, joindre à sa déclaration de revenus l'attestation que lui a remise la société.

Modalités de déclaration

Les dépenses donnant droit à un report des années antérieures sont à déclarer dans la déclaration complémentaire de revenus n° 2042 C à la rubrique 7 « Investissements locatifs dans le secteur touristique ».

Plafonnement global des niches fiscales

Le présent dispositif rentre dans le cadre du plafonnement global des niches fiscales mis en place à partir des revenus de l'année 2009¹.

1. Voir « plafonnement global des niches fiscales » à la fiche « SCPI Robien », p. 85.

SCPI Cosse ancien

Texte : CGI article 31-I-1°-0

Généralités

À compter de l'imposition des revenus de 2017, les locations conclues par les propriétaires dans le cadre d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pourront bénéficier d'une déduction spécifique des revenus fonciers.

Ce dispositif, nommé « Cosse ancien », se situe dans le prolongement des dispositifs « Borloo ancien » et « Besson ancien », lesquels sont progressivement supprimés (voir fiches SCPI « Borloo ancien », p. 82 et SCPI « Besson », p. 90).

Bénéficiaires : personnes physiques ou associés de sociétés non soumises à l'impôt ou les sociétés (SCI, SCPI) dont les revenus de la location sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Principales conditions d'application

Les logements neufs¹ ou anciens doivent être loués nus et affectés à l'habitation principale du locataire.

Le logement doit être conventionné (location soit à un organisme public ou privé qui le destine à l'hébergement à usage de résidence principale de personnes physiques, sans prestation hôtelière ou para-hôtelière, soit dans le cadre de l'intermédiation locative avec mandat de gestion à une agence immobilière à vocation sociale).

Les logements doivent être situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs : zone A bis, A, B1 et B2 retenues par l'application du dispositif Pinel (voir fiche SCPI « Pinel-[ex-Duflot]-Denormandie », p. 66). Les logements de zone C sont exclus, sauf en cas d'intermédiation locative.

La convention avec l'ANAH doit être conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2022².

1. Même s'il s'applique aux logements neufs, ce dispositif devrait concerner essentiellement les logements anciens. En effet, les logements neufs réalisés dans le secteur intermédiaire bénéficient d'avantages fiscaux plus importants dans le cadre du dispositif Pinel (voir fiche « SCPI Pinel [ex-Duflot]-Denormandie », p. 66).

2. La convention peut être conclue jusqu'au 31 décembre 2022 (au lieu du 31 décembre 2019 comme prévu initialement). En outre, le champ d'application du dispositif sera limité aux logements dont le propriétaire justifiera du respect d'un certain niveau de performance énergétique, ceci pour les conventions conclues à compter du 1^{er} juillet 2020. Ces dispositions ont été introduites par l'article 23 de la loi de finances pour 2020.

Des conditions de plafonds de loyers et de ressources appréciées à la date de conclusion du bail différent selon la nature de la convention avec l'ANAH et le lieu de situation du logement. Elles sont fixées par décret¹ : les plafonds de loyers et de ressources pour le secteur intermédiaire sont identiques à ceux du dispositif Duflo-Pinel (voir fiche n° SCPI Pinel [ex-Duflo]-Denormandie, p. 66). Compte tenu de leur intérêt limité, les plafonds concernant les « secteurs social et très social » ne sont pas mentionnés.

L'avantage fiscal consiste en une déduction spécifique calculée sur le revenu brut du logement conventionné et s'ajoute aux frais et charges déductibles dans les conditions de droit commun.

Le tableau suivant résume les taux applicables.

Zone	Conventionnement		Intermédiation locative pour les personnes défavorisées
	à loyer intermédiaire	à loyer social ou très social	
A bis/A	30 %	70 %	85 %
B1			
B2	15 %	50 %	
C	-	-	

Le non-respect de l'engagement de location, des conditions de mise en location, la cession du logement entraînent la remise en cause de l'avantage fiscal : le revenu foncier des années au titre desquelles la déduction spécifique a été pratiquée est majoré du montant de cette déduction. Aucune réintégration n'est appliquée en cas d'invalidité (2^e et 3^e catégories), de licenciement ou de décès de l'un des époux soumis à imposition commune.

La déduction spécifique ne peut pas se cumuler avec d'autres dispositifs (Pinel, Scellier, Robien, Besson, Périssol, logement outre-mer, immeubles historiques).

Le dispositif ne permet pas de bénéficier du régime du microfoncier.

Cas des SCPI

Lorsque le logement est détenu par une société (SCPI notamment), les associés doivent conserver leurs parts pendant la même durée que celle de la convention.

La remise en cause de l'avantage de la déduction spécifique intervient en cas de non-respect des engagements de location ou de la cession des parts.

¹. Décret n° 2017-839 du 5 mai 2017, et arrêté du 5 mai 2017.

SCPI internationales

Texte : Conventions fiscales en vue d'éviter la double imposition

Certaines SCPI ont pour orientation une diversification internationale de leurs investissements. À cet effet, elles acquièrent des immeubles à l'étranger pour les donner en location. La question se pose de savoir à quel régime fiscal obéissent les revenus ainsi produits à l'étranger.

En règle générale, et dans la mesure où les immeubles sont situés dans des pays liés à la France par une convention en vue d'éviter les doubles impositions¹, les revenus des immeubles sont taxés dans le pays de la situation de l'immeuble.

Pour autant, lesdits revenus doivent faire l'objet de déclarations en France, mais des modalités sont prévues pour éviter les doubles impositions. À cet effet, deux méthodes sommairement exposées ci-après sont prévues, celle de l'imputation et celle dite du taux effectif.

Méthode de l'imputation

Il s'agit de la méthode adoptée dans la plupart des conventions fiscales négociées ou renégociées ces dernières années (par exemple Allemagne, Espagne, Grande-Bretagne).

Cette méthode consiste à inclure le revenu foncier étranger dans les revenus fonciers, l'impôt français est donc calculé sur l'ensemble des revenus fonciers. Le supplément d'impôt français résultant de l'inclusion du revenu foncier étranger dans la base imposable donne droit à un crédit d'impôt égal la plupart du temps au montant de l'impôt français correspondant au revenu étranger, ce qui revient à exempter d'impôt français ce revenu².

Méthode dite du « taux effectif »

Cette méthode existe encore dans les conventions les plus anciennes (par exemple Pays-Bas ou Portugal) et consiste à ne pas inclure le revenu étranger dans la base imposable en France, mais néanmoins à en tenir compte pour la progressivité de l'impôt.

1. La liste de ces pays figure en annexe 1 de la fiche « Personnes physiques non résidentes », p. 47.

2. Il existe d'autres modalités de calcul du crédit d'impôt dans certaines conventions qui ne peuvent être exposées dans le cadre de cette étude.

Comparaison des deux méthodes - Exemple chiffré

Soit un contribuable marié, sans enfant (2 parts du quotient familial) disposant des revenus suivants en 2019 :

- ▶ salaire de monsieur : 111 111 €, soit un net imposable de 100 000 € après déduction des frais professionnels de 10 % ;
- ▶ revenus fonciers nets réalisés en France sur des immeubles possédés en propre : 30 000 € ;
- ▶ revenus de parts de SCPI : la gérance a indiqué que le revenu foncier net s'élève à 20 000 € et correspond en totalité à des revenus d'origine allemande (1^{re} hypothèse) et néerlandaise (2^e hypothèse). Le montant a été déterminé par la gérance de la SCPI qui a « retraité » lesdits revenus selon les règles applicables aux revenus fonciers français.

Le tableau comparatif de la page suivante précise d'abord les modalités déclaratives du revenu étranger (déclaration n° 2047 et éventuellement 2044 pour la méthode de l'imputation), de l'ensemble des revenus (déclaration n° 2042), la détermination de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

Commentaires

- ▶ Au niveau de l'impôt sur le revenu, on constate que les deux méthodes de calcul de l'impôt conduisent à un résultat identique¹.
- ▶ Au niveau des prélèvements sociaux, il en est de même².

1. Le résultat final après fiscalité française et fiscalité étrangère peut aboutir à un résultat différent. En effet, dans le cas de la méthode de l'imputation, le revenu déclaré en France est le revenu net de charges avant déduction de l'impôt étranger, alors que, dans la méthode du taux effectif, le montant du revenu à indiquer s'entend après déduction des charges et de l'impôt étranger. Seul un calcul détaillé au cas par cas peut faire apparaître ces différences éventuelles dues au montant de l'impôt étranger réellement prélevé dans le pays d'origine du revenu. Dans sa notice accompagnant la déclaration n° 2047 des revenus encaissés hors de France, l'administration indique, pour la méthode de l'imputation, que « sauf exception, ce crédit d'impôt permet d'éliminer les doubles impositions notamment des revenus immobiliers ... », et la même formulation est reprise mot pour mot pour la méthode du taux effectif.

2. Antérieurement à 2017, la question se posait de savoir si les prélèvements sociaux étaient assimilables à l'impôt sur le revenu selon les différentes conventions. Si tel n'était pas le cas, la méthode de l'imputation conduisait à inclure le revenu étranger dans la base imposable aux prélèvements sociaux et donc à une imposition globale supérieure à celle résultant de la méthode du taux effectif (voir édition 2017 de la présente étude, qui prenait l'exemple de la convention franco-espagnole pour l'application de la méthode de l'imputation). Désormais, il apparaît que dans tous les cas (Allemagne, Espagne par exemple), les prélèvements sociaux sont considérés comme des « impôts », ce qui conduit à une neutralité entre les deux méthodes de calcul de l'impôt et des prélèvements sociaux. Le Bulletin officiel des finances publiques - Impôts BOI-INT-DG-20-20-100 du 3 juin 2016 précise en effet que « pour l'application de ses conventions fiscales, la France considère que ces contributions (prélèvements sociaux, NDLR) sont assimilables à l'impôt sur le revenu ».

PERSONNES MORALES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Texte : CGI articles 238 bis K-I

Détermination des revenus

Les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés.

Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 33,33 %¹.

S'ajoute à l'impôt sur les sociétés une contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux est fixé à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763 000 € par période de douze mois. Sont exonérées certaines PME.

1. Taux de l'année 2019. D'une manière générale, la baisse programmée du taux de l'IS, déjà en vigueur pour les PME en 2019, conduira en principe à un taux de 25 % en 2022. Compte tenu des nombreux cas de figure, en fonction du chiffre d'affaires de la société et des tranches de bénéfices imposables, le détail n'est pas indiqué dans le cadre de cette étude.

Cas particulier des personnes morales non résidentes

Textes : Articles 8, 244 bis A du CGI

*Jurisprudence et doctrine, notamment instruction
du 16 avril 2002 8M-2-02*

Généralités

La personnalité fiscale de la société de personnes est désormais reconnue. Après bien des querelles doctrinales, des jurisprudences parfois contradictoires, et on peut considérer que la société de personnes est un « sujet fiscal » même si elle n'est pas, en tant que telle, un « contribuable ».

Il en résulte que « l'associé non résident d'une société de personnes française est donc, par principe, imposable en France à hauteur de sa quote-part dans les résultats de la société »¹.

Application aux sociétés étrangères détenant des parts de SCPI²

Traitement fiscal des revenus réalisés à travers la SCPI : les revenus réalisés à travers les SCPI sont imposables normalement à l'impôt sur les sociétés, en proportion de la quote-part du résultat correspondant aux droits de la société non résidente.

1. Les citations sont issues d'une étude de Bruno Gouthière, avocat, publiée au *Bulletin fiscal Francis Lefebvre*, 8-9/1997.

2. Seul le cas de sociétés étrangères est envisagé. Dans le cas des personnes morales autres que les sociétés, la question se pose de savoir si, par exemple, une association étrangère détenant des parts de SCPI pourrait échapper à l'impôt, par assimilation avec la situation des associations françaises qui, compte tenu de leur régime fiscal particulier, bénéficient de l'exonération d'impôt sur les sociétés dès lors que les revenus tirés de la participation dans une société de personnes ne sont pas visés comme revenus expressément soumis à l'impôt par l'article 206-5 du CGI (voir fiche « Collectivités sans but lucratif », p. 109). La réponse à cette question devrait, semble-t-il, être positive dans la mesure où l'association étrangère serait en tous points comparable à celle d'associations françaises.

COLLECTIVITÉS SANS BUT LUCRATIF

Texte : CGI article 206.5

Exposé : les collectivités sans but lucratif (associations de la loi de 1901, mutuelles, syndicats etc.) bénéficient d'un régime spécial au regard de l'impôt sur les sociétés. C'est ainsi qu'en application de l'article 206.5 du Code général des impôts, elles ne sont imposables que sur certains revenus et ceux-là seulement et à un taux spécial de 24 % (10 % ou 15 % dans certains cas).

Ce régime est applicable à la condition que ces revenus ne se rattachent pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif.

Les revenus imposables sont les suivants :

- ▶ les revenus provenant de la location des immeubles bâtis ou non bâtis dont elles sont propriétaires et ceux auxquels elles ont vocation en qualité de membres de sociétés immobilières de copropriété dotées de la transparence fiscale visée à l'article 1655 ter du Code général des impôts ;
- ▶ les revenus provenant d'exploitations agricoles et forestières ;
- ▶ les revenus de certains capitaux mobiliers (revenus de créances et dividendes notamment).

Application aux collectivités sans but lucratif détenant des parts de SCPI

Revenus des SCPI

Dès lors qu'ils ne sont pas visés expressément par le texte de l'article 206-5 du CGI, ces « revenus » ne sont pas imposables. En effet, seuls sont visés par ce texte les revenus cités ci-dessus¹.

1. Une réponse ministérielle à M. Beauguitte (*JO débats Assemblée nationale* 1^{er} juillet 1978, p. 5096, n° 18984) avait en effet précisé que les revenus tirés de titres d'une société civile immobilière n'étaient pas des revenus perçus en raison de la « location de locaux dont l'organisme sans but lucratif serait propriétaire ». Dans sa nouvelle doctrine publiée depuis septembre 2012 au *BOFIP (Bulletin officiel des finances publiques)*, l'administration ne reprend pas les termes de cette réponse ministérielle. Pour autant, le rappel dans cette doctrine actualisée de la liste des « revenus imposables » paraît exclure tout doute à ce sujet (BOI-IS-CHAMP-10-50-20120912).

Conclusion

Absence de toute fiscalité sur les revenus de SCPI dès lors que le caractère non lucratif de l'activité est réel.

Au cas où la collectivité percevrait ces revenus dans le cadre d'exploitations ou d'opérations à caractère lucratif, l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (33 1/3 %) serait applicable.

3. CESSION DE PARTS

Personnes physiques 113

**Personnes morales soumises
à l'impôt sur les sociétés 119**

Collectivités sans but lucratif 121

Personnes physiques

Droits d'enregistrement 113

Plus-values immobilières 114

Succession et donation 116

PERSONNES PHYSIQUES

Droits d'enregistrement

Texte : CGI article 726

Lors de la revente des parts, le vendeur n'a pas à acquitter de droits. En revanche, l'acquéreur est assujéti au droit de 5 %. Se reporter à la fiche n° 2100.

Plus-values immobilières

Texte : CGI article 150 UB1

Les règles générales d'imposition ont été décrites dans la fiche « Plus-values immobilières résultant de la cession d'un immeuble par la SCPI », p. 30. Les plus-values de cessions de parts effectivement imposables sont imposées à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % (et aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %). L'impôt est directement prélevé et payé lors de la cession¹.

L'exonération des cessions inférieures à 15 000 € n'est pas applicable aux cessions de parts. Il en est de même de l'exonération réservée à certains titulaires de pension de vieillesse et d'invalidité.

Signalons que les frais d'acquisition retenus pour le calcul de la plus-value sont les frais réels en ce qui concerne les parts. Le forfait de 7,5 % n'est pas applicable. Le paiement de l'impôt est effectué auprès du SIP² du domicile du vendeur ou de l'acquéreur.

Le calcul des abattements pour durée de détention est différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux.

Pour l'impôt sur le revenu, l'exonération est complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, après 30 ans.

Le tableau ci-après résume la situation applicable.

		Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Abattement pour durée de détention	Jusqu'à 5 ans	0	0
	De la 6 ^e à la 21 ^e année, sur 16 ans	6 % l'an, soit 96	1,65 % l'an, soit 26,4
	La 22 ^e année, soit 1 an	4 % l'an, soit 4	1,6 % l'an, soit 1,6
	De la 23 ^e à la 30 ^e année, soit 8 ans		9 % l'an, soit 72
	Total	100	100

1. Les plus-values excédant 50 000 € sont assujetties à une taxe spécifique depuis le 1^{er} janvier 2013 (voir fiche « Plus-values immobilières résultant de la cession d'un immeuble par la SCPI », « Modalités d'imposition », note 2, p. 31).

2. Service des impôts des particuliers.

Exemple

Prix de cession le 15 mars 2020	76 000 €
Prix d'acquisition le 20 juillet 2007	42 000 €
Frais réels d'acquisition par hypothèse	4 000 €
Total	46 000 €
Plus-value avant abattement	30 000 €

Durée de détention : 12 années

	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Par année au-delà de la		
5e : 6 % sur 7 ans, soit 42 %	- 12 600 €	-----
1,65 % sur 7 ans, soit 11,55%	-----	3 465 €
Plus-value nette imposable	= 17 400 €	= 26 535 €
Taux	19 %	17,20 % ¹
Montant	3 306 €	4 564 €

Total payé lors de la cession : 7 870 €

Voir modèle de déclaration n° 2048-M-SD-millésime 01-2020 (p. 128) : seules les pages utiles au cas particulier de cession de parts de SCPI sont reproduites : pages 1, 3, 4 de la déclaration et extraits de la notice explicative.

1. CSG 9,20 % + CRDS 0,50 % + prélèvement solidarité 7,50 % = total 17,20 %. Dans le cas des personnes relevant d'un régime de Sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen et de la Suisse, seul le prélèvement de solidarité de 7,5 % est appliqué (voir précisions au renvoi n° 4 du paragraphe « Modalités d'imposition » de la fiche « Plus-values immobilières résultant de la cession d'un immeuble par la SCPI », p. 31).

Succession et donation

Texte : CGI articles 750 ter à 791

Lorsqu'elles sont transmises à titre gratuit, c'est-à-dire par voie de succession ou de donation, les parts de SCPI sont soumises aux droits de succession ou de donation.

La valeur à retenir pour la déclaration de succession ou de donation est la valeur revenant au cédant, communiquée par la gérance.

Les tableaux 1, 2 et 3 indiquent les tarifs des droits de succession et de donation.

Tableau 1 - Tarif des droits de donation et de succession applicables en ligne directe

Fraction de part nette taxable	Tarif applicable (%)
n'excédant pas 8 072 €	5
comprise entre 8 072 et 12 109 €	10
comprise entre 12 109 et 15 932 €	15
comprise entre 15 932 et 522 364 €	20
comprise entre 522 364 et 902 838 €	30
comprise entre 902 838 et 1 805 677 €	40
au-delà de 1 805 677 €	45

Tableau 2 - Tarif des droits de donation applicables aux époux et partenaires d'un PACS¹

Fraction de part nette taxable	Tarif applicable (%)
n'excédant pas 8 072 €	5
comprise entre 8 072 et 15 932 €	10
comprise entre 15 932 et 31 865 €	15
comprise entre 31 865 et 552 324 €	20
comprise entre 552 324 et 902 838 €	30
comprise entre 902 838 et 1 805 677 €	40
au-delà de 1 805 677 €	45

1. Les successions entre époux et partenaires d'un PACS sont exonérées de droits de succession.

Tableau 3 - Tarif des droits applicables en ligne collatérale et entre non-parents

Fraction de part nette taxable	Tarif applicable (%)
1. Entre frères et sœurs :	
n'excédant pas 24 430 €	35
supérieure à 24 430 €	45
2. Entre parents jusqu'au 4 ^e degré inclusivement	55
3. Entre parents au-delà du 4 ^e degré et entre personnes non parentes	60

Divers abattements sont applicables sur la part revenant aux héritiers et/ou aux donataires. Seuls les cas des abattements applicables aux mutations en ligne directe sont mentionnés ci-après.

Abattement personnel

En cas de transmission à titre gratuit en ligne directe ou au profit des handicapés (donation ou succession), il est pratiqué un abattement personnel de 100 000 € sur la part revenant à chaque héritier ou donataire.

Exemple de donation en ligne directe illustrant l'abattement personnel

Le 5 janvier 2020, un père âgé de 69 ans fait une donation-partage en pleine propriété à ses deux enfants de parts de SCPI pour une valeur de 500 000 €. On suppose qu'il n'y a pas de donation antérieure de moins de 15 ans.

Les droits de donation sont calculés comme suit pour chaque enfant :

Part revenant à chaque enfant		250 000 €
Abattement personnel en ligne directe		100 000 €
Imposable		150 000 €
Droits :		
– 5 % jusqu'à 8 072 €	404 €	
– 10 % de 8 072 à 12 109 €	404 €	
– 15 % de 12 109 à 15 932 €	573 €	
– 20 % de 15 932 à 150 000 €	26 814 €	
Total des droits		28 195 €
Droits dus nets pour chaque enfant	28 195 €	

PERSONNES MORALES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Texte : CGI articles 238 bis K-II et 39 duodecimes et suivants

Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme.

Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés (ou une déduction de la base d'imposition en cas de moins-value), à laquelle s'ajoute éventuellement la contribution sociale (voir fiche « Collectivités sans but lucratif », p. 109).

Cas particulier des personnes morales non résidentes

Texte : Articles 8, 244 bis A du CGI

*Jurisprudence et doctrine, notamment instruction du 16 avril 2002
8M-2-02*

Généralités

La personnalité fiscale de la société de personnes est désormais reconnue. Après bien des querelles doctrinales, des jurisprudences parfois contradictoires, et on peut considérer que la société de personnes est un « sujet fiscal » même si elle n'est pas, en tant que telle, un « contribuable ».

Il en résulte que « l'associé non résident d'une société de personnes française est donc, par principe, imposable en France à hauteur de sa quote-part dans les résultats de la société »¹.

Application aux sociétés étrangères détenant des parts de SCPI²

Plus-value réalisée par la société non résidente à raison de la cession de parts de SCPI : la plus-value étant réalisée directement par la société non résidente, les dispositions de l'article 244 bis A du CGI sont applicables : la plus-value est déterminée, au cas de la cession de parts de SCPI (titres ou sociétés à prépondérance immobilière) par différence entre, d'une part, le prix de cession des titres et, d'autre part, leur prix d'acquisition (prix effectivement versé augmenté des frais d'acquisition pour leur montant réel et justifié). Le taux du prélèvement est de 33,33 %. Un représentant fiscal doit être désigné³. Si le prélèvement excède l'impôt sur les sociétés éventuellement dû par le cédant à raison de la plus-value, l'excédent est restitué sur réclamation du contribuable.

1. Les citations sont issues d'une étude de Bruno Gouthière, avocat, publiée au *Bulletin fiscal Francis Lefebvre*, 8-9/1997.

2. Seul le cas de sociétés étrangères est envisagé. Dans le cas des personnes morales autres que les sociétés, la question se pose de savoir si, par exemple, une association étrangère détenant des parts de SCPI pourrait échapper à l'impôt, par assimilation avec la situation des associations françaises qui, compte tenu de leur régime fiscal particulier, bénéficient de l'exonération d'impôt sur les sociétés dès lors que les revenus tirés de la participation dans une société de personnes ne sont pas visés comme revenus expressément soumis à l'impôt par l'article 206-5 du CGI (voir fiche « Collectivités sans but lucratif », p. 109). La réponse à cette question devrait, semble-t-il, être positive dans la mesure où l'association étrangère serait en tous points comparable à celle d'associations françaises.

3. Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2014, les personnes morales ayant leur siège social dans l'Espace économique européen (hors Liechtenstein) n'ont plus à désigner de représentant.

COLLECTIVITÉS SANS BUT LUCRATIF

Texte : CGI article 206.5

Exposé : les collectivités sans but lucratif (associations de la loi de 1901, mutuelles, syndicats etc.) bénéficient d'un régime spécial au regard de l'impôt sur les sociétés. C'est ainsi qu'en application de l'article 206.5 du Code général des impôts, elles ne sont imposables que sur certains revenus et ceux-là seulement et à un taux spécial de 24 % (10 % ou 15 % dans certains cas).

Ce régime est applicable à la condition que ces revenus ne se rattachent pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif.

Les revenus imposables sont les suivants :

- ▶ les revenus provenant de la location des immeubles bâtis ou non bâtis dont elles sont propriétaires et ceux auxquels elles ont vocation en qualité de membres de sociétés immobilières de copropriété dotées de la transparence fiscale visée à l'article 1655 ter du Code général des impôts ;
- ▶ les revenus provenant d'exploitations agricoles et forestières ;
- ▶ les revenus de certains capitaux mobiliers (revenus de créances et dividendes notamment).

Application aux collectivités sans but lucratif détenant des parts de SCPI

Dès lors qu'ils ne sont pas visés expressément par le texte de l'article 206-5 du CGI, ces « revenus » ne sont pas imposables. En effet, seuls sont visés par ce texte les revenus cités ci-dessus¹.

1. Une réponse ministérielle à M. Beauguitte (*JO débats Assemblée nationale* 1^{er} juillet 1978, p. 5096, n° 18984) avait en effet précisé que les revenus tirés de titres d'une société civile immobilière n'étaient pas des revenus perçus en raison de la « location de locaux dont l'organisme sans but lucratif serait propriétaire ». Dans sa nouvelle doctrine publiée depuis septembre 2012 au *BOFIP (Bulletin officiel des finances publiques)*, l'administration ne reprend pas les termes de cette réponse ministérielle. Pour autant, le rappel dans cette doctrine actualisée de la liste des « revenus imposables » paraît exclure tout doute à ce sujet (BOI-IS-CHAMP-10-50-20120912).

3. Cession de parts, collectivités sans but lucratif ●

Cessions de parts de SCPI par la collectivité sans but lucratif

Pour les mêmes raisons que celles concernant les revenus de SCPI, elles échappent donc à toute imposition.

Conclusion

Absence de toute fiscalité sur les revenus de SCPI dès lors que le caractère non lucratif de l'activité est réel.

Au cas où la collectivité percevrait ces revenus dans le cadre d'exploitations ou d'opérations à caractère lucratif, l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (33 1/3 %) serait applicable.

EXEMPLES DE DÉCLARATIONS REMPLIES

Déclaration 2044 (« feuille bleue »)	
Revenus fonciers	124
Déclaration 2048-M-SD	
Plus-values immobilières	128
Déclaration 2044-Spéciale	
Revenus fonciers, SCPI fiscales	131
Déclaration des revenus 2042K	139
Déclaration complémentaire	
2042C - Impôt sur le revenu, plusieurs SCPI	143

Déclaration des revenus fonciers 2019

Pour remplir cette déclaration qui est une annexe à votre déclaration d'ensemble des revenus n° 2042, veuillez vous reporter à la notice explicative. Les chiffres indiqués à gauche de certaines lignes vous y renvoient.

100 ————— Votre état civil et votre adresse —————

Nom et prénoms	STEIN Pierre
Adresse complète du domicile	19, rue du Général-Aubé 75016 PARIS

110 ————— Vos parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI) —————

non passibles de l'impôt sur les sociétés

Propriétés rurales et urbaines

Dispositifs spécifiques

(cochez, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation et indiquez le taux applicable pour la déduction spécifique "Conventionnement Anah")

Conventionnement Anah

	Besson ancien 26 %	Borloo ancien	Cosse	Taux de déduction applicable	Nom et adresse des sociétés
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	SCPI IMMOPIERRE
Immeuble 2*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	350, avenue des Champs-Élysées
Immeuble 3*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	75008 PARIS
Immeuble 4*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 5*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 6*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	

N'inscrivez pas les centimes

	Immeuble 1*	Immeuble 2*	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*	A	B	C	D	
111 Revenus bruts	5 000							5	0	0	0
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	1 500							1	5	0	0
113 Intérêts d'emprunt											
114 Bénéfice (+) ou déficit (-)	3 500							3	5	0	0

115 Total de chaque ligne, à reporter page 4

* ou groupe d'immeubles de même nature ayant le même régime d'imposition.

120 ————— Votre signature —————

Datez et signez ci-contre	À Paris, le 2 mai 2020
	<i>P. Stein</i>

200 Caractéristiques des propriétés (cochez, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation et indiquez le taux applicable pour la déduction spécifique "Conventionnement Anah")

Dispositifs spécifiques

	Besson ancien 26 %	Conventionnement Anah		Taux de déduction applicable	Nom et prénom du locataire
		Borloo ancien	Cosse		
Immeuble 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	SABLIER Jean
Immeuble 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	

Immeuble 1	Immeuble 2	Immeuble 3
Nombre de locaux	Nombre de locaux	Nombre de locaux
1		

210 Recettes
Immeubles donnés en location
N'inscrivez pas les centimes

211 Loyers (ou fermages) bruts encaissés	20 000		
212 Dépenses mises par convention à la charge des locataires			
213 Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH et indemnités d'assurance)			
Immeubles dont vous vous réservez la jouissance			
214 Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance			
215 Total des recettes : lignes 211 à 214	20 000		

220 Frais et charges

221 Frais d'administration et de gestion (Rémunérations des gardes et concierges ; rémunérations, honoraires et commissions versées à un tiers ; frais de procédure)	3 780		
222 Autres frais de gestion : 20 € par local	20		
223 Primes d'assurance			
224 Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration (remplir également la rubrique 400 et la rubrique 500)	1 400		
225 Charges récupérables non récupérées au départ du locataire			
226 Indemnités d'éviction, frais de relogement			
227 Taxes foncières, taxes annexes de 2019 (Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)	800		
Régimes particuliers			
228 Déductions spécifiques (sous certaines conditions : voir notice) 15 %, 26 %, 30 %, 40 %, 45 %, 50 %, 60 %, 70 % ou 85 % de la ligne 215			
Immeubles en copropriété (uniquement pour les propriétaires bailleurs)			
229 Provisions pour charges payées en 2019			
229 Déduction de 50 % du montant des travaux déductibles compris dans les provisions bis payées en 2018			
230 Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2018			
240 Total des frais et charges : lignes 221 à 229 bis – ligne 230	6 000		
250 Intérêts d'emprunt (remplir également la rubrique 410)	19 000		
260 Revenus fonciers taxables			
261 Ligne 215 – ligne 240 – ligne 250	- 5 000		
262 Réintégration du supplément de déduction (voir notice)			
263 Bénéfice (+) ou déficit (-) : ligne 261 + ligne 262	- 5 000		

et urbaines

Date d'acquisition de l'immeuble

Adresse (numéro et rue, commune et code postal)

2016	71, avenue de la Garenne 54000 Nancy

Immeuble 4

Nombre de locaux

Immeuble 5

Nombre de locaux

Immeuble 6

Nombre de locaux

Immeuble 7

Nombre de locaux

Immeuble 8

Nombre de locaux

N'inscrivez pas les centimes

Total des lignes à reporter page 4

211					
212					
213					
214					
215					

E 2 0 0 0 0

221					
222					
223					
224					
225					
226					
227					
228					
229					
229 bis					
230					
240					
250					

F 6 0 0 0

G 1 9 0 0 0

261					
262					
263					

H

I -5 0 0 0

Descriptif des frais

400 Paiement des travaux

N° de l'immeuble et nature des travaux	Nom et adresse des entrepreneurs	Date de paiement	Montant
1 réfection toiture	SA Duzingue, 54000 NANCY	01/12/2019	1 400

410 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
1 La Banque, 54000 NANCY	05/02/2016	19 000

Calcul du résultat foncier, répartition du déficit

420 **Résultat** : Bénéfice ou déficit total : case D + case I En cas de bénéfice,
à reporter case 4BA de votre déclaration n° 2042

	-	1	5	0	0	€
--	---	---	---	---	---	---

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	2	5	0	0	0	€
432 Total des intérêts d'emprunts : case C + case G	1	9	0	0	0	€
433 Total des autres frais et charges : case B + case F	7	5	0	0	0	€
434 Si la ligne 432 est supérieure à la ligne 431						
435 Report de la ligne 433 dans la limite de 10700 € ⁽¹⁾						€ À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042
436 Report de la ligne 433 : montant dépassant 10700 € ⁽¹⁾						€
437 Report de la différence : ligne 432 – ligne 431						€
438 Total : ligne 436 + ligne 437						€ À reporter case 4BB de votre déclaration n° 2042
439 Si la ligne 432 est inférieure ou égale à la ligne 431						
440 Report de la ligne 420 dans la limite de 10700 € ⁽¹⁾	1	5	0	0		€ À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042
441 Report de la ligne 420 : montant dépassant 10700 € ⁽¹⁾						€ À reporter case 4BB de votre déclaration n° 2042

(1) ou 15 300 € si le résultat d'au moins un des immeubles relevant du dispositif de déduction spécifique « Cosse » dans le cadre d'une convention conclue avec l'Anah est déficitaire (voir paragraphe 228 de la notice)

450 Déficits antérieurs restant à imputer

Reportez colonne A, pour chaque année concernée, la part des déficits non encore imputés sur vos revenus fonciers antérieurs

Années	Déficits rural et urbain non imputés au 31/12/2018		Si vous avez déclaré un bénéfice en ligne 420, * imputez ce bénéfice sur les déficits les plus anciens		Déficits restant à reporter au 31/12/2019
	(Colonne A)		(Colonne B)		
2009		€		€	XXXXXXXXXXXXXX
2010		€		€	€
2011		€		€	€
2012		€		€	€
2013		€		€	€
2014		€		€	€
2015		€		€	€
2016		€		€	€
2017		€		€	€
2018		€		€	€
2019	XXXXXXXXXXXXXX		XXXXXXXXXXXXXX		€

451 Montant total des déficits antérieurs non encore imputés au 31 décembre 2018 À reporter case 4BD de votre déclaration n° 2042

	-	1	5	0	0	€
--	---	---	---	---	---	---

* (et/ou un revenu foncier exceptionnel ou différé déclaré en ligne 0XX de votre déclaration de revenus n° 2042 C)

460

Vente ou abandon de la location d'un immeuble

En cas de vente ou de cessation de la location, en 2019, d'un immeuble (ou de cession de parts de sociétés immobilières) ayant donné lieu à un déficit imputable sur votre revenu global au cours de l'une des années 2016, 2017 ou 2018, indiquez les renseignements suivants :

Adresse de l'immeuble (ou dénomination et adresse de la société)	Date de l'événement



**DÉCLARATION DE PLUS-VALUE SUR LES CESSIONS DE BIENS MEUBLES
OU DE PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE**

Impôt sur le revenu afférent à la plus-value (CGI, art. 150 UA, 150 UB, 150 UC-II et 150 UD)
Prélèvement dû par les non-résidents assujettis ou non à l'impôt sur le revenu (CGI, art. 244 bis A)
Taxe sur les plus-values immobilières élevées (CGI, art. 1609 *nonies* G)

Rédacteur de l'acte

Nom :
Adresse :
Adresse courriel :
Numéro CRPCEN :

Désignation du cédant (si le bien meuble ou les droits sociaux sont cédés par une société ou par un fonds de placement immobilier, remplir page 7)

Nom et prénoms ou Forme et dénomination : **STEIN Pierre**
Date de naissance : **6 novembre 1965**
Adresse du domicile ou Siège social : **19, rue du Général-Aubé 75016 PARIS**
Pays :
Adresse courriel : **pstein51@gmail.com**
Numéro SIREN et Code Activité :

Désignation du représentant accrédité

Nom et prénoms ou Dénomination sociale :
Adresse ou Siège social en France :

Engagement du représentant : Je soussigné(e) , agissant en qualité de⁽¹⁾ , accepte de représenter le vendeur non-résident de France désigné ci-dessus ou les associés non-résidents de France de la société cédante ou du fonds de placement immobilier désigné ci-dessus, dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du code général des impôts (CGI). Je m'engage, en conséquence, à acquitter en ses (leurs) lieu(x) et place(s), le prélèvement exigible au titre de la cession décrite ci-dessus, tant en vertu de la présente déclaration que d'un éventuel contrôle ultérieur, ainsi que l'amende qui pourrait être appliquée. Je m'engage, en outre, conformément à l'article 990 F du CGI, si ce même vendeur est une entité juridique passible de la taxe annuelle de 3% prévue à l'article 990 D du code précité qui n'est pas établie dans l'Union européenne, à acquitter cette taxe en ses lieu et place. Cet engagement vaut tant pour le principal du droit exigible au titre de l'année de la cession que pour les pénalités qui pourraient être appliquées.

Fait à le Signature (précédée de la mention "lu et approuvé").

⁽¹⁾ Si le représentant est une personne morale, indiquez la qualité du signataire (gérant, président-directeur général...).

Désignation du bien cédé

Meuble (précisez sa nature) :
Pour le calcul des droits, remplir également la page 2

Droits sociaux, parts de fonds de placement immobilier ou assimilés :

Dénomination de la société ou du fonds dans lequel vous détenez des titres ou des parts : **SCPI IMMOPIERRE**

Adresse du siège social : **350, avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS**

Numéro SIREN :

Nombre total de parts du capital : **30 000**

Nombre et numéros des parts cédées : **100**

Pour le calcul des droits, remplir également page 3 et suivantes

Renseignements relatifs à la cession

Nature et Date du transfert de la propriété : **Cession du 15 mars 2020**

Nom ou Dénomination de l'acquéreur : **SABLIER Jean**

Adresse ou Siège social de l'acquéreur : **71, avenue de la Garenne 54000 NANCY**

Numéro SIREN et Code activité :

Origine de propriété

Date d'acquisition du bien cédé **15/07/2007** Mode d'acquisition du bien cédé :
 à titre onéreux par succession par donation

Le bien cédé est-il détenu en indivision ? Non Oui Pourcentage détenu en indivision : %

CESSION DE DROITS SOCIAUX, DE PARTS DE FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER OU ASSIMILÉS		
I – LIQUIDATION DE L'IMPÔT SUR LE REVENU AFFÉRENT À LA PLUS-VALUE		
Détermination de la plus-value brute		
201. Prix de cession	€	
202. Sommes à ajouter au prix de cession	76 000 €	
203. Frais admis en déduction du prix de cession	€	
204. Prix de cession corrigé (ligne 201 + ligne 202 – ligne 203)		76 000 €
205. Prix d'acquisition ou valeur vénale	42 000 €	
206. Soulte reçue en cas d'échange de titres qui n'a pas fait l'objet d'une imposition	€	
207. Soulte versée en cas d'échange de titres	€	
208. Frais d'acquisition	4 000 €	
209. Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé (ligne 205 - ligne 206 + ligne 207 + ligne 208)		46 000 €
210. Plus-value brute (ligne 204 – ligne 209)		30 000 €
Détermination de la plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu		
220. Abattement pour durée de détention		
221. Nombre d'années de détention au-delà de la 5 ^e année	7	
222. Taux de la réduction (voir notice)	42 %	
223. Montant de la réduction (ligne 210 x ligne 222)		12 600 €
224. Plus-value nette imposable après abattement pour durée de détention (ligne 210 – ligne 223)		17 400 €
230. Plus-value nette imposable globale (ligne 224 ou total des lignes 224 si plusieurs 2048-M page 3)		17 400 €
Cession par une société ou un FPI . Détermination de la quote-part de plus-value imposable (remplir la page 7)		
240. Pourcentage dégagé case A (page 7) x ligne 230		€
241. Pourcentage dégagé case B (page 7) x ligne 230		€
244. Total des lignes 240 et 241		€
Montant des droits		
250. Montant de l'impôt (voir notice et remplir la page 7 si nécessaire) :		
251. Montant dû par les personnes physiques (détention directe ou indirecte) :		
Imposition à 19 % [(ligne 230 ou ligne 244) x 19 %]		3 306 €
252. Montant dû par les personnes morales non assujetties à l'impôt sur le revenu :		
Imposition à 15 %, 19 %, 28 % ou 31 % pour les résidents d'un État membre de l'EEE ⁽¹⁾ (ligne 420 x 15 %, 19 %, 28 % ou 31 %)		€
Imposition à 28 % ou 31 % pour les résidents d'un autre État ou d'un ETNC ⁽²⁾ (ligne 420 x 28 % ou 31 %)		€
260. Montant de l'impôt dû (ligne 251 + ligne 252)		3 306 €

⁽¹⁾ Espace économique européen.

⁽²⁾ Cf. liste des États et territoires non coopératifs (ETNC) fixée par l'arrêté du 12 février 2010 « pris en application du deuxième alinéa du 1 de l'article 238-0 A du code général des impôts » dans sa rédaction en vigueur à la date de la cession dans sa rédaction en vigueur à la date de la cession.

II – LIQUIDATION DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX AFFÉRENTS À LA PLUS-VALUE	
Détermination de la plus-value brute	
210. Plus-value brute (voir ligne 210 page 3)	30 000 €
Détermination de la plus-value nette imposable aux prélèvements sociaux	
290. Abattement pour durée de détention	
291. Nombre d'années de détention au-delà de la 5 ^e année	7
292. Taux de la réduction (voir notice)	11,55 %
293. Montant de la réduction (ligne 210 x ligne 292)	3 465 €
294. Plus-value nette imposable après abattement pour durée de détention (ligne 210 – ligne 293)	26 535 €
300. Plus-value nette imposable globale (ligne 294 ou total des lignes 294 si plusieurs 2048-M page 4)	26 535 €
Cession par une société ou un FPI. Détermination de la quote-part de plus-value imposable (remplir la page 7)	
301. Pourcentage dégagé case A (page 7) x ligne 300	€
302. Pourcentage dégagé case B (page 7) x ligne 300	€
303. Total des lignes 301 et 302	€
Calcul des droits dus au titre des prélèvements sociaux	
310. Montant de la CSG [(ligne 300 ou 303) x 9,2 %] ⁽¹⁾	2 441 €
311. Montant de la CRDS [(ligne 300 ou 303) x 0,5 %] ⁽¹⁾	133 €
312. Montant du prélèvement de solidarité [(ligne 300 ou 303) x 7,5 %]	1 990 €
<small>⁽¹⁾ à l'exception des personnes qui ne sont pas affiliées au régime obligatoire français de sécurité sociale mais qui relèvent d'un régime de sécurité sociale d'un autre État membre de l'UE, de l'EEE ou de la Suisse.</small>	
III – LIQUIDATION DE LA TAXE PREVUE A L'ARTICLE 1609 NONIES G DU CGI	
315. Montant de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu (ligne 230 ou 244 page 3)	€
En cas de cession d'un bien de communauté par des conjoints :	
316. Quote-part de plus-value revenant à l'époux 1	€
317. Quote-part de plus-value revenant à l'époux 2	€
318. Montant de la taxe prévue à l'article 1609 nonies G du CGI (pour le calcul, cf. tableau page 8 de la notice)	€
320. En cas de plus-value réalisée à l'étranger, montant du crédit d'impôt (voir notice)	€
TOTAL À PAYER	
Lignes 260 (page 3) + 310 + 311 + 312 + 318 - 320 (en cas de paiement par chèque, l'établir à l'ordre du Trésor public).	7 870 €

À Paris, le 15/03/2020

Signature du cédant : P. Stein

Cadre réservé à l'administration

Encaissement		Prise en charge	
N°	Date ____/____/____	N°	Date ____/____/____
Droits		Droits	
Pénalités		Pénalités	

Déclaration spéciale des revenus fonciers 2019

Pour remplir cette déclaration, qui est une annexe à votre déclaration d'ensemble des revenus n° 2042, veuillez vous reporter à la notice explicative. Les chiffres indiqués à gauche de certaines lignes vous y renvoient.

100 ————— Votre état civil et votre adresse —————

Nom et prénoms

Adresse complète du domicile

110 ————— Vos parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI) ————— non passibles de l'impôt sur les sociétés

Si vous êtes associé dans une société immobilière ou un FPI possédant des immeubles spéciaux (immeubles classés monuments historiques ou possédés en nue-propriété), reportez-vous pages 4 et 5.

Propriétés rurales et urbaines

Dispositifs spécifiques (cochez, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation et indiquez le taux applicable pour la déduction spécifique « Conventionnement Anah »)

	Besson ancien, Robien ZRR et Scellier ZRR	Borloo neuf	Scellier dans le secteur intermédiaire 30 %	Conventionnement Anah			Périssol, Besson neuf, Robien classique et recentré, Borloo neuf Opt. amortissement	Robien SCPI et Borloo SCPI Opt. amortissement
	26 %	30 %		Borloo ancien	Cosse	Taux de déduction applicable		
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 2*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 3*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 5*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 6*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nom et adresse de la ou des sociétés

Immeuble 1*	Fiches SCPI Scellier, SCPI Scellier outre-mer, SCPI Borloo ancien, SCPI Borloo neuf, SCPI Robien, SCPI Besson, SCPI Périssol
Immeuble 2*	
Immeuble 3*	
Immeuble 4*	
Immeuble 5*	
Immeuble 6*	

N'inscrivez pas les centimes

	Immeuble 1*	Immeuble 2*	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*	
111 Revenus bruts							A
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)							B
113 Déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement (uniquement si vous possédez des parts de SCPI pour lesquelles vous avez opté pour les dispositifs « Robien classique », « Robien recentré » ou « Borloo neuf ») [remplir également le tableau page 8]							C
114 Intérêts d'emprunt							D
115 Bénéfice (+) ou déficit (-)							E
116 Total de chaque ligne, à reporter pages 6 et 7							

* ou groupes d'immeubles de même nature ayant le même régime d'imposition.

120 ————— Votre signature —————

Datez et signez ci-contre

201 Caractéristiques des propriétés (cochez, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation et indiquez le taux applicable pour la déduction spécifique «Conventionnement Anah»)

	Dispositifs spécifiques					Périssol, Besson neuf, Robien classique et recentré, Borloo neuf Opt. amort.	Nom et prénom du locataire
	Besson ancien, Robien ZRR et Scellier ZRR	Borloo neuf et Scellier dans le secteur intermédiaire	Conventionnement Anah		Taux de déduction applicable		
	26 %	30 %	Borloo ancien	Cosse			
Immeuble 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	

Immeuble 1	Immeuble 2	Immeuble 3
Nombre de locaux <input type="text"/>	Nombre de locaux <input type="text"/>	Nombre de locaux <input type="text"/>

210 Recettes
Immeubles donnés en location

	Immeuble 1	Immeuble 2	Immeuble 3
211 Loyers (ou fermages) bruts encaissés	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
212 Dépenses mises par convention à la charge des locataires	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
213 Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH et indemnités d'assurance)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Immeubles dont vous vous réservez la jouissance			
214 Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
215 Total des recettes : lignes 211 à 214	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

N'inscrivez pas les centimes
220 Frais et charges

221 Frais d'administration et de gestion (rémunération des gardes et concierges ; rémunérations, honoraires et commissions versés à un tiers ; frais de procédure)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
222 Autres frais de gestion : 20 € par local	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
223 Primes d'assurance	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
224 Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration (remplir également la rubrique 600 et la rubrique 900)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
225 Charges récupérables non récupérées au départ du locataire	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
226 Indemnités d'éviction, frais de relogement	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
227 Taxes foncières, taxes annexes de 2019 (Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Régimes particuliers			
228 Déductions spécifiques (sous certaines conditions, voir notice) 15 %, 26 %, 30 %, 40 %, 45 %, 50 %, 60 %, 70 % ou 85 % de la ligne 215	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
229 Déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement (remplir également le tableau page 8)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Immeubles en copropriété (uniquement pour les copropriétaires bailleurs)			
230 Provisions pour charges payées en 2019	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
230 bis Déduction de 50 % du montant des travaux déductibles compris dans les provisions payées en 2018	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
231 Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2018	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
240 Total des frais et charges : lignes 221 à ligne 230 bis – ligne 231	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
250 Intérêts d'emprunt (remplir également la rubrique 610)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
260 Revenus fonciers taxables			
261 Ligne 215 – ligne 240 – ligne 250	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
262 Réintégration du supplément de déduction (voir notice)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
263 Bénéfice (+) ou déficit (-) : ligne 261 + ligne 262	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Date d'acquisition de l'immeuble

Adresse (numéro et rue, commune et code postal)

Immeuble 4

Nombre de locaux

Immeuble 5

Nombre de locaux

Immeuble 6

Nombre de locaux

Immeuble 7

Nombre de locaux

Immeuble 8

Nombre de locaux

N'inscrivez pas les centimes

Total des lignes à reporter page 6

211					
212					
213					
214					
215					

F

221					
222					
223					
224					
225					
226					
227					
228					
229					
230					
230 bis					
231					
240					

G

250					
-----	--	--	--	--	--

H

261					
262					
263					

I

J

400 Parts de sociétés immobilières possédant des immeubles spéciaux (suite de la première page)

Détail par poste et catégorie d'immeubles

Monuments historiques
Immeuble 1

401	Revenus bruts								
402	Frais et charges (sauf intérêts d'emprunts)								
403	Intérêts d'emprunts								
404	Bénéfice (+) ou déficit (-)	5E							

410 Immeubles spéciaux**411 Catégories et caractéristiques des propriétés**

	Nom et prénom des locataires	Date d'acquisition de l'immeuble
Catégorie 1		
Catégorie 1		
Catégorie 2		

N'inscrivez pas les centimes

1 Monuments historiques
Immeuble 1Nombre
de locaux**420 Recettes**

Immeubles donnés en location

421	Loyers (ou fermages) bruts encaissés								
422	Dépenses mises par convention à la charge des locataires								
423	Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH et indemnités d'assurance)								
430	Total des recettes : lignes 421 à 423								

440 Frais et charges

441	Frais d'administration et de gestion (rémunération des gardes et concierges ; rémunérations, honoraires et commissions versées à un tiers ; frais de procédure)								
442	Autres frais de gestion : 20 € par local								
443	Primes d'assurance								
444	Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration (et remplir la rubrique 600 et la rubrique 910)								
446	Dépenses de grosses réparations (nus-proprétaires seulement et remplir la rubrique 600 et la rubrique 920)								
447	Dépenses spécifiques aux monuments historiques								
448	Charges récupérables non récupérées au départ du locataire								
449	Indemnités d'éviction, frais de relogement								
450	Taxes foncières et taxes annexes de 2019 (Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)								
	Régimes spécifiques								
451	Déductions spécifiques (sous certaines conditions, voir notice) 15%, 26%, 30%, 40%, 45%, 50%, 60%, 70% ou 85% de la ligne 430								
	Immeubles en copropriété (uniquement pour les copropriétaires bailleurs)								
452	Provisions pour charges payées en 2019								
452 bis	Déduction de 50 % du montant des travaux déductibles compris dans les provisions payées en 2018								
453	Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2018								
454	Total des frais et charges : lignes 441 à 452 bis – ligne 453								
460	Intérêts d'emprunt (et remplir la rubrique 610)								
470	Revenu foncier taxable par catégorie d'immeubles Ligne 430 – ligne 454 – ligne 460	5K							

Descriptif des frais

600 Paiement des travaux

N° de l'immeuble et nature des travaux	Nom et adresse des entrepreneurs	Date de paiement	Montant

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

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	€
622 Bénéfice (+) ou déficit (-) des propriétés rurales et urbaines : report de la case J de la page 3	€
623 Bénéfice (+) ou déficit (-) des parts de sociétés immobilières (monuments historiques, nues-propriétés) : report des cases 5E + 5F + 5P des pages 4 et 5	€
624 Bénéfice (+) ou déficit (-) des immeubles spéciaux (monuments historiques, nues-propriétés) : report de la case 5S de la page 5	€
630 Résultat global annuel : total ou différence des lignes précédentes	€

En cas de bénéfice, reportez le résultat de la ligne 630, case 4 BA de votre déclaration n° 2042.

En cas de déficit, effectuez les calculs de répartition de ce déficit, en page 7.

650 Déficits antérieurs restant à imputer

Reportez colonne A, pour chaque année concernée, la part des déficits non encore imputés sur vos revenus fonciers antérieurs

Années	Déficits rural et urbain non imputés au 31/12/2018	Si vous avez déclaré un bénéfice en ligne 630*, imputez ce bénéfice sur les déficits les plus anciens	Déficits restant à reporter au 31/12/2019
	(Colonne A)	(Colonne B)	(Colonne C = A-B)
2009	€	€	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
2010	€	€	€
2011	€	€	€
2012	€	€	€
2013	€	€	€
2014	€	€	€
2015	€	€	€
2016	€	€	€
2017	€	€	€
2018	€	€	€
2019	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	€

651 Montant total des déficits antérieurs non encore imputés
au 31 décembre 2018 € Montant à reporter case 4 BD de votre déclaration n° 2042

660 Montant de l'amortissement « Robien », « Borloo neuf »,
« Robien SCPI » et « Borloo SCPI » déduit
(investissements réalisés en 2009) € À reporter case 4 BY de votre déclaration n° 2042 C

* et/ou un revenu foncier exceptionnel ou différé déclaré en ligne ØXX de votre déclaration de revenus n° 2042 C

700 Répartition du déficit

701 Propriétés rurales et urbaines et nues-propriétés

(Immeubles possédés directement ou parts de sociétés immobilières ou de FPI)

702	Total des revenus bruts : cases (A + F + I)	€
703	Total des intérêts d'emprunt : cases (D + H + 5L + 5O)	€
704	Total des frais et charges : cases (B + C + G + 5J + 5N)	€
706	Résultat net : lignes (702 – 703 – 704)	€

Bénéfice à reporter
case 7A ci-dessous.

Continuez les calculs ci-après (lignes 707 à 712) uniquement en cas de déficit

707 Si la ligne 703 est inférieure à la ligne 702

708	Différence des lignes (702 – 703 – 704)	€
-----	---	---

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

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

(1) ou 15 300 € si le résultat d'au moins un des immeubles pour lesquels vous avez opté pour la déduction au titre de l'amortissement "Périssol", ou relevant du dispositif de déduction spécifique "Cosse," est déficitaire (voir paragraphes 228 et 229 de la notice).

720 Monuments historiques

(Immeubles possédés directement ou parts de sociétés immobilières)

721	Total des cases (5E + 5F + 5K + 5M) de la page 5	€
-----	--	---

Bénéfice à reporter
case 7F ci-dessous.
Déficit à reporter
case 7G 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 et Nues-propriétés	7A €	7B € 7D €	7C € 7E €
762 Monuments historiques	7F €		7G €
763 Total de chaque colonne	7H €	7I €	7J €

Répartissez le déficit entre les cases 4BB et 4BC de votre déclaration n° 2042

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

800 ————— Votre tableau d'amortissement —————

Option pour la déduction au titre de l'amortissement

801	Investissements au titre des logements neufs			
802	N° de l'immeuble			
803	Dispositif d'amortissement			

810 Investissement initial

811	Prix de revient de l'immeuble			
812	Date de début de la période d'amortissement			
813	Montant de la déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement			
814	Montant cumulé des déductions pratiquées de 1996 à 2019 au titre de l'amortissement			

820 Dépenses de reconstruction, d'agrandissement et de réhabilitation

Première tranche de travaux				
821	Montant des dépenses			
822	Date de début de la période d'amortissement			

Deuxième tranche de travaux				
823	Montant des dépenses			
824	Date de début de la période d'amortissement			

Troisième tranche de travaux				
825	Montant des dépenses			
826	Date de début de la période d'amortissement			
827	Montant de la déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement			
828	Montant cumulé des déductions pratiquées de 1996 à 2019 au titre de l'amortissement			

830 Dépenses d'amélioration

Première tranche de travaux				
831	Montant des dépenses			
832	Date de début de la période d'amortissement			

Deuxième tranche de travaux				
833	Montant des dépenses			
834	Date de début de la période d'amortissement			

Troisième tranche de travaux				
835	Montant des dépenses			
836	Date de début de la période d'amortissement			
837	Montant de la déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement			
838	Montant cumulé des déductions pratiquées de 1996 à 2019 au titre de l'amortissement			

840 Montant total de la déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement (lignes 813 + 827 + 837)

À reporter ligne 229 page 2 ou 3				

850 Souscriptions en numéraire au capital des SCPI (sociétés civiles de placement immobilier)

851	N° de la société			
852	Prix de revient de la souscription			
853	Date de début de la période d'amortissement			

854 Montant de la déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement

À reporter ligne 113 page 1				

855	Montant cumulé des déductions pratiquées de 2003 à 2019 au titre de l'amortissement			
-----	---	--	--	--

860 ————— Vente ou abandon de la location d'un immeuble —————

En cas de vente ou de cessation de la location, en 2019, d'un immeuble (ou de cession de parts de sociétés immobilières) ayant donné lieu à un déficit imputable sur votre revenu global ou à une déduction au titre de l'amortissement des logements neufs, indiquez les renseignements suivants :

Adresse de l'immeuble (ou dénomination et adresse de la société)	Date de l'événement

870 ————— Renseignements divers —————

DÉCLARATION PRÉREMPLIE REVENUS 2019

19

Pour vous renseigner, un numéro
ou une adresse internet
ou votre centre des finances publiques.
Déclarez en ligne ou signez votre déclaration
et renvoyez-la à cette adresse

DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES



Date limite
Internet
Papier

POUR DÉCLARER SUR IMPOTS.GOUV.FR

VOTRE N° FISCAL POUR DÉCLARER EN LIGNE	SI VOUS N'AVEZ PAS ENCORE DE MOT DE PASSE
DÉCLARANT 1	N° D'ACCÈS EN LIGNE
DÉCLARANT 2	REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE : REPORTEZ-VOUS À VOTRE DERNIER AVIS D'IMPÔT SUR LE REVENU

Aux différentes rubriques
sont indiquées les fiches
correspondantes de l'étude
avec leurs numéros de page

SIGNEZ ET RENVOYEZ CETTE DÉCLARATION MÊME SI VOUS N'AVEZ RIEN À MODIFIER

VOUS AVEZ CHANGÉ D'ADRESSE EN 2019

DATE DU DÉMÉNAGEMENT | | | | 2 | 0 | 1 | 9 |

Adresse
au 1^{er} janvier 2020

Appartement

Statut

N°	RUE	CODE POSTAL	COMMUNE	N°	ÉTAGE	ESCALIER	BÂTIMENT	RÉSIDENCE	NB. PIÈCES
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
PROPRIÉTAIRE	LOCATAIRE	COLOCATAIRE	HÉBERGÉ GRATUITEMENT	NOM DU PROPRIÉTAIRE	NOM DU COLOCATAIRE				

VOUS AVEZ CHANGÉ D'ADRESSE EN 2020

DATE DU DÉMÉNAGEMENT | | | | 2 | 0 | 2 | 0 |

Adresse actuelle

Appartement

N°	RUE	CODE POSTAL	COMMUNE	N°	ÉTAGE	ESCALIER	BÂTIMENT	RÉSIDENCE	NB. PIÈCES
----	-----	-------------	---------	----	-------	----------	----------	-----------	------------

ÉTAT CIVIL

DÉCLARANT 1

DÉCLARANT 2

Nom de naissance		
Prénoms		
Date de naissance	Corrigez	Corrigez
Lieu de naissance		
Corrigez	DÉPARTEMENT	COMMUNE OU PAYS SI NÉ(E) À L'ÉTRANGER

Nom auquel vos courriers seront adressés

Corrigez

N° téléphone

Corrigez

Mél

Corrigez

CONTRIBUTION À L'AUDIOVISUEL PUBLIC Si aucune de vos résidences (principale ou secondaire) n'est équipée d'un téléviseur, cochez ▶

ØRA

SIGNATURE DU OU DES DÉCLARANTS

À _____ Le _____

Si vous souscrivez une déclaration
d'impôt sur la fortune immobilière, cochez ▶

ØIF

Si vous déposez la déclaration au titre d'un mandat, apposez votre cachet et cochez > ØTA

Aucune modification, aucun complément,
déclarez par smartphone ▶

N° FIP	SERVICES GESTIONNAIRES	DIR	SITUATION ET CHARGES DU FOYER FISCAL	ÉLÉMENTS POUR LA TAXE D'HABITATION
--------	------------------------	-----	--------------------------------------	------------------------------------

1 I TRAITEMENTS, SALAIRES, PENSIONS, RENTES Si un montant prérempli est inexact, rayez-le et indiquez le montant total exact dans la case blanche au-dessous

Traitements, salaires

	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	1 ^{RE} PERS. À CHARGE	2 ^E PERS. À CHARGE
Traitements et salaires connus				
Corrigez si le montant est inexact	1AJ	1BJ	1CJ	1DJ
Revenus des salariés des particuliers employeurs				
Corrigez si le montant est inexact	1AA	1BA	1CA	1DA
Abattement forfaitaire Assistants maternels/familiaux. Journalistes	1GA	1HA	1IA	1JA
Revenus d'heures supplémentaires exonérés	1GH	1HH	1IH	1JH
Revenus des associés et gérants article 62 du CGI	1GB	1HB	1IB	1JB
Droits d'auteur, fonctionnaires chercheurs	1GF	1HF	1IF	1JF
Agents généraux d'assurance	1GG	1HG	1IG	1JG
Autres revenus imposables connus Chômage, préretraite				
Corrigez si le montant est inexact	1AP	1BP	1CP	1DP
Salaires perçus par les non-résidents et salaires de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	1AF	1BF	1CF	1DF
Autres salaires imposables de source étrangère	1AG	1BG	1CG	1DG
Frais réels Joignez la liste détaillée sur papier libre	1AK	1BK	1CK	1DK

Pensions, retraites, rentes

	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	1 ^{RE} PERS. À CHARGE	2 ^E PERS. À CHARGE
Pensions, retraites et rentes connues				
Corrigez si le montant est inexact	1AS	1BS	1CS	1DS
Pensions de retraite en capital taxables à 7,5 %	1AT	1BT		
Pensions en capital des nouveaux plans d'épargne retraite	1AI	1BI		
Pensions d'invalidité connues				
Corrigez si le montant est inexact	1AZ	1BZ	1CZ	1DZ
Pensions alimentaires perçues	1AO	1BO	1CO	1DO
Pensions perçues par les non-résidents et pensions de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	1AL	1BL	1CL	1DL
Autres pensions imposables de source étrangère	1AM	1BM	1CM	1DM

Rentes viagères à titre onéreux

Montant perçu par le foyer par âge d'entrée en jouissance

	moins de 50 ans	de 50 à 59 ans	de 60 à 69 ans	à partir de 70 ans
Rentes connues				
Corrigez si le montant est inexact	1AW	1BW	1CW	1DW
Rentes perçues par les non-résidents et rentes de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	1AR	1BR	1CR	1DR

2 I REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS Si un montant prérempli est inexact, rayez-le et indiquez le montant total exact dans la case blanche.

Produits des bons et contrats de capitalisation et d'assurance-vie de 8 ans et plus

- produits des versements effectués avant le 27.9.2017				
• produits soumis au prélèvement libératoire			2DH	} Parts en assurance vie, p. 42
• autres produits			2CH	
- produits des versements effectués à compter du 27.9.2017 : total perçu à répartir lignes 2VV et 2WW			2UU	
• produits imposables à 7,5 % produits correspondant aux primes n'excédant pas 150 000 €			2VV	} Parts en assurance vie, p. 42
• produits imposables à 12,8 % produits correspondant aux primes excédant 150 000 €			2WW	

Produits des bons et contrats de capitalisation et d'assurance-vie de moins de 8 ans

- produits des versements effectués avant le 27.9.2017				
• produits soumis au prélèvement libératoire			2XX	} Parts en assurance vie, p. 42
• autres produits			2YY	
- produits des versements effectués à compter du 27.9.2017			2ZZ	

Revenus des actions et parts Abattement de 40 % si option barème

Dividendes imposables des titres non cotés détenus dans le PEA ou le PEA-PME		2FC	} Revenus financiers, p. 28
Autres revenus distribués et assimilés		2FS	
Intérêts et autres produits de placement à revenu fixe		2FR	
Intérêts des prêts participatifs et des minibons		2TT	} Revenus financiers, p. 28
Intérêts imposables des obligations remboursables en actions détenues dans le PEA-PME		2TQ	

Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux sans CSG déductible		2CG	} Revenus financiers, p. 28 et Parts en assurance vie, p. 42
Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible si option barème		2BH	
Autres revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible		2DF	
Revenus déjà soumis au seul prélèvement de solidarité de 7,5 %		2DG	
Revenus soumis au seul prélèvement de solidarité à soumettre à la CSG et à la CRDS		2DI	

Frais et charges déductibles si option barème

Crédits d'impôt sur valeurs étrangères		2CA
Prélèvement forfaitaire non libératoire déjà versé		2AB
Autres revenus soumis à un prélèvement ou une retenue libératoire		2CK
		2EE

Vous optez pour l'imposition au barème de l'ensemble de vos revenus de capitaux mobiliers (rubrique 2)

et de vos gains de cession de valeurs mobilières (rubrique 3) Revenus financiers, p. 28 et Parts en assurance vie, p. 42

3 I GAINS DE CESSON DE VALEURS MOBILIÈRES, DROITS SOCIAUX ET GAINS ASSIMILÉS

Plus-value sans application d'abattement	3VG	Plus-values sur valeurs mobilières, p. 33	Moins-value 2019	3VH	Plus-values sur valeurs mobilières, p. 33
--	-----	---	------------------	-----	---

4 I REVENUS FONCIERS *Location non meublée*

Micro foncier

Recettes brutes sans abattement *n'excédant pas 15 000 €* Revenus fonciers, p. 19 4BE
– dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français Revenus fonciers, p. 19 et SCPI internationales, p. 103 ... 4BK
Nom du locataire et adresse

Régime réel *Report du résultat déterminé sur la déclaration n°2044*

Revenus fonciers imposables Revenus fonciers, p. 19, Borloo ancien, p. 82, Borloo neuf p. 83, Robien p. 85, Besson, p. 90, Périssol, p. 94 et SCPI internationales, p. 103 4BA
– dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français 4BL
Déficit imputable : sur les revenus fonciers 4BB sur le revenu global 4BC
Déficits antérieurs non encore imputés 4BD
Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2020 4BN Vous souscrivez une déclaration n°2044 spéciale 4BZ

6 I CHARGES DÉDUCTIBLES

CSG déductible connue, calculée sur les revenus du patrimoine *Si ce montant est inexact, corrigez case 6DE* 6DE
Pensions alimentaires versées à des enfants majeurs 6EL 1^{ER} ENFANT 6EM 2^E ENFANT
Autres pensions alimentaires versées (*enfants mineurs, ascendants,...*) 6GU
Nom et adresse des bénéficiaires

Épargne retraite

	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	PERS. À CHARGE
Cotisations versées sur les nouveaux plans d'épargne retraite <i>déductibles du revenu global</i> ... 6NS <input type="text"/>	6NT <input type="text"/>	6NU <input type="text"/>	
Cotisations PERP, PRÉFON, COREM, CGOS et assimilées 6RS <input type="text"/>	6RT <input type="text"/>	6RU <input type="text"/>	
Plafond de déduction 6PS <input type="text"/>	6PT <input type="text"/>	6PU <input type="text"/>	
<i>Corrigez si le montant est inexact</i> 6PS <input type="text"/>	6PT <input type="text"/>	6PU <input type="text"/>	
Vous souhaitez bénéficier du plafond de votre conjoint 6QR <input checked="" type="checkbox"/>	Vous êtes nouvellement domicilié en France en 2019 6QW <input checked="" type="checkbox"/>		
Cotisations sur les nouveaux plans d'épargne retraite déduites des BIC, BNC, BA 6OS <input type="text"/>	6OT <input type="text"/>	6OU <input type="text"/>	
Cotisations Madelin, cotisations aux régimes obligatoires d'entreprise déduites des salaires et versements exonérés affectés à l'épargne retraite d'entreprise 6QS <input type="text"/>	6QT <input type="text"/>	6QU <input type="text"/>	

7 I RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT

Services à la personne, emploi à domicile

Sommes versées en 2019 *Si ce montant est inexact, corrigez case 7DB* 7DB
Nombre d'ascendants bénéficiaires de l'APA, âgés de plus de 65 ans, pour lesquels vous avez engagé des dépenses 7DL
Vous avez employé directement pour la première fois en 2019 un salarié à domicile 7DQ
Vous (*ou votre conjoint ou une personne à charge*) avez la carte d'invalidité ou la carte mobilité inclusion, mention "invalidité" 7DG
Autres réductions/crédits d'impôt? Reportez-vous aux formulaires n°s 2042 RIC1 (pour les plus courants) et 2042 C (pour les autres).

8 I PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ET DIVERS

Non-résidents : retenue à la source en France *Joignez l'annexe n°2041E. Si ce montant est inexact, corrigez case 8TA* 8TA
Plus-values en report d'imposition non expiré *Si ce montant est inexact, corrigez case 8UT* 8UT
Revenus exonérés non retenus pour le calcul du taux effectif *Organismes internationaux, missions diplomatiques ou consulaires* 8FV
Contrats d'assurance-vie souscrits à l'étranger *Joignez la liste des contrats* 8TT
Comptes ouverts, détenus, utilisés ou clos à l'étranger *Joignez la déclaration n° 3916 ou la liste des comptes sur papier libre* 8UU

Prélèvement à la source

	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	1 ^{RE} PERS. À CHARGE	2 ^E PERS. À CHARGE
Prélèvement à la source déjà payé :				
– retenue à la source sur les salaires et pensions 8HV <input type="text"/>	8IV <input type="text"/>	8JV <input type="text"/>	8KV <input type="text"/>	
<i>Corrigez si le montant est inexact</i> 8HV <input type="text"/>	8IV <input type="text"/>	8JV <input type="text"/>	8KV <input type="text"/>	
– acomptes d'impôt sur le revenu 8HW <input type="text"/>	8IW <input type="text"/>	8JW <input type="text"/>	8KW <input type="text"/>	
– acomptes de prélèvements sociaux 8HX <input type="text"/>	8IX <input type="text"/>	8JX <input type="text"/>	8KX <input type="text"/>	
Régularisations déjà obtenues :				
– impôt sur le revenu 8HY <input type="text"/>	8IY <input type="text"/>	8JY <input type="text"/>	8KY <input type="text"/>	
– prélèvements sociaux 8HZ <input type="text"/>	8IZ <input type="text"/>	8JZ <input type="text"/>	8KZ <input type="text"/>	

INFORMATIONS CONNUES DE L'ADMINISTRATION

2 | REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS

Revenus réputés distribués et revenus des structures soumises hors de France à un régime fiscal privilégié 2GO

Déficits des années antérieures non encore déduits :

2013 2AA 2014 2AL 2015 2AM 2016 2AN 2017 2AQ 2018 2AR

Impatriés : revenus perçus à l'étranger exonérés (50 %) 2DM

Pertes nettes sur prêts participatifs et minibons non imputées à reporter sur l'année 2020, provenant de l'année :

2016 2TU 2017 2TV 2018 2TW 2019 2TX

Gains de cession des bons et contrats de capitalisation et d'assurance-vie

– gains attachés aux versements effectués avant le 27.9.2017 :

gains soumis au prélèvement libératoire 2VM autres gains 2VN

– gains attachés aux versements effectués à compter du 27.9.2017 :

gains imposables à 7,5 % 2VO gains imposables à 12,8 % 2VP

– moins-values de cession non imputées à reporter sur l'année 2020, provenant de l'année :

2018 2VQ 2019 2VR

Rachat d'un contrat d'assurance-vie de 8 ans et plus réinvesti dans un nouveau plan d'épargne retraite :

– produits des versements effectués avant le 27.9.2017

produits soumis au prélèvement forfaitaire libératoire 2RA autres produits 2RB

– produits des versements effectués à compter du 27.9.2017

produits imposables à 7,5 % 2RC produits imposables à 12,8 % 2RD

3 | PLUS-VALUES ET GAINS DIVERS

Gains de levée d'options sur titres et gains d'acquisition d'actions gratuites attribuées avant le 28.9.2012 :

– gains taxables à : 18 % 3VD 30 % 3VI 41 % 3VF

– gains imposables sur option dans la catégorie des salaires déclarant 1 3VJ déclarant 2 3VK

– gains sur options et actions gratuites attribuées à compter du 16.10.2007, soumis à la contribution salariale de 10 % 3VN

Gains de cession de titres souscrits en exercice de bons de souscription de parts de créateur d'entreprise (BSPCE) :

– activité exercée depuis au moins trois ans : BSPCE attribués

• avant le 1.1.2018 3SJ

• à compter du 1.1.2018 : gain avant abattement 3TJ abattement fixe *Départ à la retraite d'un dirigeant de PME* 3TK

– activité exercée depuis moins de trois ans : gains taxables à 30 % 3SK

Abattement pour durée de détention de droit commun sur plus-values déclarées ligne 3VG de la déclaration n° 2042 3SG

Plus-values bénéficiant de l'abattement pour durée de détention renforcé ou de l'abattement pour départ à la retraite des dirigeants de PME :

– plus-value avant abattement 3UA

– abattement pour durée de détention renforcé 3SL abattement fixe 3VA

Retrait ou rachat sur un PEA ou un PEA-PME avant expiration de la 5^e année 3VT

Profits sur instruments financiers taxables à 50 % 3PI

Cession de titres détenus à l'étranger par les impatriés :

plus-values exonérées (50 %) 3VQ moins-values non imputables (50 %) 3VR

Produits et plus-values exonérés provenant de structures de capital-risque 3VC

Plus-values immobilières et plus-values de cession de droits sociaux réalisées par les non-résidents 3SE

Plus-values en report d'imposition Article 150-0 D bis du CGI :

– plus-values dont le report a expiré en 2019 : avant abattement 3SA plus-values imposables 3SB

– complément de prix perçu en 2019 3WE

Plus-values en report d'imposition Article 150-0 B ter du CGI :

– plus-values réalisées en 2019 : avant abattement 3WH après abattement 3WG

– plus-values dont le report a expiré en 2019 :

• réalisées du 14.11.2012 au 31.12.2012 taxables à 24 % 3WI taxables à 19 % 3WJ

• plus-values réalisées à compter du 1.1.2013 :

plus-values avant abattement réalisées de 2013 à 2016 3WN réalisées à compter du 1.1.2017 3XN

plus-values imposables 3WP

impôt sur le revenu (IR) 3WR contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) 3WT

Plus-values de cession de titres d'OPC monétaires dont le report d'imposition a expiré en 2019 Article 150-0 B quater du CGI 3SZ

Cession d'actifs numériques Report de la déclaration n° 2086 : plus-value 3AN moins-value 3BN

Transfert du domicile fiscal hors de France *Report de la déclaration n° 2074-ETD "Exit Tax"*

- plus-values et créances dont l'imposition est en sursis de paiement

• plus-values et créances soumises : aux prélèvements sociaux... **3WM** au barème de l'IR..... **3WA**
• plus-values art. 150-0 B ter du CGI: IR et CEHR **3TA**
prélèvements sociaux 15,5 % **3XM** prélèvements sociaux 17,2 % **3XA**

- plus-values et créances dont l'imposition ne bénéficie pas du sursis de paiement

• plus-values et créances soumises : aux prélèvements sociaux... **3WD** au barème de l'IR..... **3WB**
• plus-values art. 150-0 B ter du CGI: IR et CEHR **3TB**
prélèvements sociaux 15,5 % **3XD** prélèvements sociaux 17,2 % **3YA**

Plus-values nettes de cession d'immeubles ou de biens meubles déjà imposées à 19 % **3VZ**

Plus-value exonérée au titre de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, sous condition de emploi..... **3VW**

4 | REVENUS FONCIERS

Amortissement « Robien » ou « Borloo neuf » déduit des revenus fonciers 2019 (investissements réalisés en 2009)..... **4BY**

Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface *Report de la déclaration n° 2042LE* **4BH**

REVENUS EXCEPTIONNELS OU DIFFÉRÉS

Montant total des revenus à imposer selon le système du quotient *n'incluez pas ces revenus dans les autres rubriques de votre déclaration* **ØXX**

Nature, détail et année d'échéance normale de ces revenus. Pour les bénéfices agricoles indiquez le nom du titulaire et s'il est adhérent d'un organisme de gestion agréé.

6 | CHARGES ET IMPUTATIONS DIVERSES

Pensions alimentaires versées sur décision de justice définitive avant 2006 :

- à des enfants majeurs **6GI** **1^{ER} ENFANT** **6GJ** **2^E ENFANT**

- à d'autres personnes **6GP**

Nom et adresse des bénéficiaires

Déductions prévues par les articles 156,II et 156 bis du code général des impôts **6DD**

Nature des déductions

Frais d'accueil sous votre toit de personnes de plus de 75 ans dans le besoin Nombre **6EV** Montant ... **6EU**

Nom et adresse des bénéficiaires

Dépenses de grosses réparations effectuées par les nus-propriétaires. Report de dépenses des années antérieures :

2009 **6HJ** 2010 **6HK** 2011 **6HL** 2012 **6HM** 2013 **6HN** 2014 **6HO** 2015 **6HP** 2016 **6HQ**

2017 **6HR**

Sommes à ajouter au revenu imposable **6GH**

Déficits globaux des années antérieures non encore déduits :

2013 **6FA** 2014 **6FB** 2015 **6FC** 2016 **6FD** 2017 **6FE** 2018 **6FL**

7 | RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT

INVESTISSEMENTS LOCATIFS PINEL

Investissements réalisés et achevés en 2019 ou réalisés antérieurement si achevés en 2019

À remplir uniquement la première année de demande de la réduction d'impôt. Indiquez le montant de l'investissement.

Investissements réalisés en 2016

- en métropole avec engagement de location de : 6 ans **7QI** 9 ans **7QJ**
- outre-mer avec engagement de location de : 6 ans **7QK** 9 ans **7QL**

Investissements réalisés en 2017

- en métropole avec engagement de location de : SCPI Pinel (ex-Duflot)-Denormandie, p. 66... 6 ans **7QM** 9 ans **7QN**
- outre-mer avec engagement de location de : 6 ans **7QO** 9 ans **7QP**

Investissements réalisés en 2018

- en métropole avec engagement de location de : 6 ans **7QR** 9 ans **7QS**
- outre-mer avec engagement de location de : 6 ans **7QT** 9 ans **7QU**

Investissements réalisés en 2019

- en métropole avec engagement de location de : 6 ans **7QW** 9 ans **7QX**
- outre-mer avec engagement de location de : 6 ans **7QY** 9 ans **7QQ**

Reports concernant les investissements des années antérieures

À remplir à partir de la deuxième année d'application de la réduction d'impôt. Indiquez la fraction de réduction d'impôt à reporter.

Investissements réalisés du 1.9 au 31.12.2014 et achevés au 31.12.2014

- en métropole :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt **7AI**
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt **7BI**
- outre-mer :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt **7CI**
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt **7DI**

Investissements achevés en 2015

- en métropole :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt **7BZ**
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt **7CZ**
- outre-mer :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt **7DZ**
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt **7EZ**

Investissements achevés en 2016

- en métropole :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt **7QZ**
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt **7RZ**
- outre-mer :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt **7SZ**
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt **7TZ**

Investissements achevés en 2017

- en métropole :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt **7RA**
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt **7RB**
- outre-mer :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt **7RC**
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt **7RD**

Investissements achevés en 2018

- en métropole :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt **7RE**
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt **7RF**
- outre-mer :
• avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt **7RG**
• avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt **7RH**

INVESTISSEMENTS LOCATIFS DENORMANDIE ANCIEN

Indiquez le montant de l'investissement.

Investissements réalisés en 2019 pour lesquels le fait générateur de la réduction d'impôt est intervenu du 28.3.2019 au 31.12.2019

- en métropole avec engagement de location de : 6 ans 12 % **7NA** 9 ans 18 % **7NB**
- outre-mer avec engagement de location de : 6 ans 23 % **7NC** 9 ans 29 % **7ND**

SCPI Pinel (ex-Duflot)-Denormandie, p. 66

INVESTISSEMENTS LOCATIFS DUFLOT

Reports concernant les investissements des années antérieures en métropole et outre-mer

Report de 1/9 de la réduction d'impôt. Investissements achevés en :

2013 **7FI** 2014 **7FK** 2015 **7FR** 2016 **7FV** 2017 **7FW** 2018 **7FX**

SCPI Pinel (ex-Duflot)-Denormandie, p. 66

INVESTISSEMENTS LOCATIFS SCELLIER

RÉDUCTION D'IMPÔT : ENGAGEMENT DE LOCATION INITIAL SCPI Scellier, p. 75 et SCPI Scellier outre-mer, p. 80

Reports concernant les investissements des années antérieures

Investissements achevés en 2017 en métropole, dans les DOM, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon : reportez 1/9 de la réduction d'impôt

- Investissements réalisés en 2012 ou réalisés du 1.1.2013 au 31.3.2013 avec engagement en 2012 **7RT**
- Investissements réalisés en 2011 **7RU**

Investissements achevés en 2017 en Polynésie française, Nouvelle Calédonie, dans les îles Wallis et Futuna :

reportez 1/5 de la réduction d'impôt

- Investissements réalisés en 2012 ou réalisés du 1.1.2013 au 31.3.2013 avec engagement en 2012 **7RV**
- Investissements réalisés en 2011 **7RW**

Investissements achevés en 2014, 2015 et 2016 : reportez 1/9 de la réduction d'impôt

	2014	2015	2016
- Investissements réalisés en 2012 ou réalisés du 1.1.2013 au 31.3.2013 avec engagement en 2012 en métropole, dans les DOM, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	7YM <input type="text"/>	7YT <input type="text"/>	7WT <input type="text"/>
- Investissements réalisés en 2011 ou réalisés en 2012 avec promesse d'achat en 2011 en métropole, dans les DOM, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	7YN <input type="text"/>	7YU <input type="text"/>	7WU <input type="text"/>
- Investissements réalisés en 2010 en métropole et dans les DOM-COM ou réalisés en 2011 avec promesse d'achat en 2010 en métropole, dans les DOM, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	7YO <input type="text"/>	7YV <input type="text"/>	7WV <input type="text"/>
- Investissements réalisés en 2009 ou réalisés en 2010 avec promesse d'achat en 2009 en métropole, et dans les DOM-COM	7YP <input type="text"/>	7YW <input type="text"/>	7WW <input type="text"/>

Investissements achevés en 2015 et 2016 en Polynésie française, Nouvelle Calédonie, dans les îles Wallis et Futuna : reportez 1/5 de la réduction d'impôt

	2015	2016
- Investissements réalisés en 2012 ou réalisés du 1.1.2013 au 31.3.2013 avec engagement en 2012	7YX <input type="text"/>	7WX <input type="text"/>
- Investissements réalisés en 2011 ou réalisés en 2012 avec promesse d'achat en 2011	7YY <input type="text"/>	7WY <input type="text"/>
- Investissements réalisés en 2011 avec promesse d'achat en 2010	7YZ <input type="text"/>	7WZ <input type="text"/>

Investissements achevés en 2011, 2012 et 2013 : reportez 1/9 de la réduction d'impôt

	2011	2012	2013
- Investissements réalisés en 2012 ou réalisés du 1.1.2013 au 31.3.2013 avec engagement en 2012 en métropole, dans les DOM, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	7GJ <input type="text"/>	7YB <input type="text"/>	
- Investissements réalisés en 2011 ou réalisés en 2012 avec promesse d'achat en 2011 en métropole, dans les DOM, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	7HA <input type="text"/>	7GL <input type="text"/>	7YD <input type="text"/>
- Investissements réalisés en 2010 en métropole et dans les DOM-COM ou réalisés en 2011 avec promesse d'achat en 2010 en métropole, dans les DOM, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	7HD <input type="text"/>	7GS <input type="text"/>	7YF <input type="text"/>
- Investissements réalisés en 2009 ou réalisés en 2010 avec promesse d'achat en 2009 en métropole, et dans les DOM-COM	7HF <input type="text"/>	7GU <input type="text"/>	7YH <input type="text"/>

Report du solde de réduction d'impôt non imputé les années précédentes

À remplir uniquement lorsqu'une fraction de réduction d'impôt n'a pas pu être imputée les années précédentes faute d'un impôt sur le revenu suffisant.
Indiquez la fraction de réduction d'impôt non imputée.

– Investissements réalisés en 2009 et achevés de 2009 à 2015 ; réalisés en 2010 avec promesse d'achat avant le 1.1.2010 et achevés de 2010 à 2016.

report du solde de réduction d'impôt de l'année :

2013 **7LN** 2014 **7LG** 2015 **7LK** 2016 **7LQ** 2017 **7LA** 2018 **7MS**

– Investissements réalisés en 2010 et achevés de 2010 à 2016 ; réalisés en 2011 avec promesse d'achat en 2010 et achevés de 2011 à 2016.

report du solde de réduction d'impôt de l'année :

2013 **7LT** 2014 **7LH** 2015 **7LL** 2016 **7LR** 2017 **7LB** 2018 **7MT**

– Investissements réalisés en 2011 et achevés de 2011 à 2017 ; réalisés en 2012 avec promesse d'achat en 2011 et achevés de 2012 à 2016.

report du solde de réduction d'impôt de l'année :

2013 **7LX** 2014 **7LI** 2015 **7LO** 2016 **7LU** 2017 **7LC** 2018 **7MU**

– Investissements réalisés en 2012 et achevés de 2012 à 2017 ; réalisés du 1.1 au 31.3.2013 avec engagement en 2012 et achevés de 2013 à 2017.

report du solde de réduction d'impôt de l'année :

2013 **7MH** 2014 **7LJ** 2015 **7LP** 2016 **7LV** 2017 **7LY** 2018 **7MV**

COMPLÉMENT DE RÉDUCTION D'IMPÔT : PREMIÈRE PROROGATION TRIENNALE DE L'ENGAGEMENT DE LOCATION

Engagement de location prorogé en 2019

À remplir uniquement la première année de demande du complément de réduction d'impôt. Indiquez le montant de l'investissement.

Investissements en métropole et dans les DOM-COM

Investissements réalisés et achevés en 2009 **7ZV**

Investissements achevés en 2010

– investissements réalisés et achevés en 2010 **7ZA**

– investissements réalisés en 2010 avec promesse d'achat en 2009 et investissements réalisés en 2009 **7ZB**

Investissements en Polynésie française, Nouvelle Calédonie, dans les îles Wallis et Futuna

Investissements achevés en 2013

– Investissements réalisés en 2011 :

Engagement de réalisation de l'investissement: en 2011 **7SE** en 2010 **7SF**

Logement acquis en état futur d'achèvement avec contrat de réservation enregistré au plus tard le 31.12.2010 :

investissement réalisé: du 1.1 au 31.3.2011 **7SG** du 1.4 au 31.12.2011 **7SH**

– Investissements réalisés en 2012 :

Engagement de réalisation de l'investissement: en 2012 **7SI** en 2011 **7SJ**

Logement acquis en état futur d'achèvement avec contrat de réservation enregistré au plus tard le 31.12.2011 :

investissement réalisé: du 1.1 au 31.3.2012 **7SK** du 1.4 au 31.12.2012 **7SL**

– Investissements réalisés du 1.1.2013 au 31.3.2013 avec engagement de réalisation en 2012 **7SM**

Investissements achevés en 2014

– Investissements réalisés en 2011 :

Engagement de réalisation de l'investissement: en 2011 **7RI** en 2010 **7RJ**

Logement acquis en état futur d'achèvement avec contrat de réservation enregistré au plus tard le 31.12.2010 :

investissement réalisé: du 1.1 au 31.3.2011 **7RK** du 1.4 au 31.12.2011 **7RL**

– Investissements réalisés en 2012 :

Engagement de réalisation de l'investissement: en 2012 **7RM** en 2011 **7RN**

Logement acquis en état futur d'achèvement avec contrat de réservation enregistré au plus tard le 31.12.2011 :

investissement réalisé: du 1.1 au 31.3.2012 **7RO** du 1.4 au 31.12.2012 **7RP**

– Investissements réalisés du 1.1.2013 au 31.3.2013 avec engagement de réalisation en 2012 **7RQ**

Reports concernant les engagements de location prorogés en 2017 ou 2018

À remplir la deuxième ou la troisième année d'application du complément de réduction d'impôt. Reportez 1/3 du complément de réduction d'impôt.

Prorogation en 2017

Investissements achevés en 2011 en Polynésie française, Nouvelle Calédonie, dans les îles Wallis et Futuna

Investissements réalisés en 2011 **7ZQ** Investissements réalisés en 2011 avec promesse d'achat en 2010 **7ZR**

Investissements achevés en 2012 en Polynésie française, Nouvelle Calédonie, dans les îles Wallis et Futuna

Investissements réalisés en 2011 avec promesse d'achat en 2010 **7ZS**

Investissements réalisés en 2012 **7ZU** Investissements réalisés en 2011 ou en 2012 avec promesse d'achat en 2011 **7ZT**

Prorogation en 2018

Investissements réalisés et achevés en 2009 en métropole et dans les DOM-COM 7WA

Investissements achevés en 2012 en Polynésie française, Nouvelle Calédonie, dans les îles Wallis et Futuna

Investissements réalisés en 2011 avec promesse d'achat en 2010 7WB

Investissements réalisés en 2011 ou réalisés en 2012 avec promesse d'achat en 2011 7WC

Investissements réalisés en 2012 7WD

Investissements achevés en 2013 en Polynésie française, Nouvelle Calédonie, dans les îles Wallis et Futuna

Investissements réalisés en 2011 avec promesse d'achat en 2010 7WE

Investissements réalisés en 2011 ou réalisés en 2012 avec promesse d'achat en 2011 7WF

Investissements réalisés en 2012 ou réalisés du 1.1.2013 au 31.3.2013 avec engagement en 2012 7WG

Report du solde de complément de réduction d'impôt non imputé les années précédentes

À remplir uniquement lorsqu'une fraction de réduction d'impôt n'a pas pu être imputée les années précédentes faute d'un impôt sur le revenu suffisant.

Indiquez la fraction de réduction d'impôt non imputée

– Investissements réalisés et achevés en 2009: report du solde de réduction d'impôt de l'année 2018 7YI

– Investissements réalisés en 2011 avec promesse d'achat en 2010 et achevés en 2011, 2012 ou 2013
report du solde de réduction d'impôt de l'année 2016 7ZP .. 2017 7XP .. 2018 7YJ

– Investissements réalisés en 2011 et achevés en 2011, 2012 ou 2013; réalisés en 2012 avec promesse d'achat en 2011 et achevés en 2012 ou 2013
report du solde de réduction d'impôt de l'année 2016 7ZO .. 2017 7XO .. 2018 7YK

– Investissements réalisés en 2012 et achevés en 2012 ou 2013; réalisés du 1.1 au 31.3.2013 et achevés en 2013
report du solde de réduction d'impôt de l'année 2017 7XQ ... 2018 7YL

COMPLÉMENT DE RÉDUCTION D'IMPÔT: SECONDE PROROGATION TRIENNALE DE L'ENGAGEMENT DE LOCATION

Engagement de location prorogé en 2019 après une première prorogation en 2016

À remplir uniquement la première année de demande du complément de réduction d'impôt au titre de la deuxième prorogation. Indiquez le montant de l'investissement.

Investissements réalisés et achevés en 2011 en Polynésie française, Nouvelle Calédonie, dans les îles Wallis et Futuna

Engagement de réalisation de l'investissement: en 2010 7XI en 2011 7XH

Logement acquis en état futur d'achèvement avec contrat de réservation enregistré au plus tard le 31.12.2010:
investissement réalisé: du 1.1 au 31.3.2011 7XJ du 1.4 au 31.12.2011 7XK

INVESTISSEMENTS DESTINÉS À LA LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE CENSI-BOUVARD

Investissements réalisés en 2019 ou réalisés antérieurement si achevés en 2019

Engagement de location à souscrire la première année au titre de laquelle la réduction d'impôt est demandée

Engagement de location en meublé à l'exploitant pendant une durée de 9 ans, à compter de la date de prise d'effet du bail :

cochez la case 7II COCHEZ

Adresse du logement; nom et type d'établissement dans lequel se situe le logement:

Date d'achèvement du logement pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement

ou date d'achèvement des travaux pour les logements achevés depuis au moins quinze ans acquis en vue de leur réhabilitation 2019

Investissements réalisés en :

À remplir uniquement la première année de demande de la réduction d'impôt. Indiquez le montant de l'investissement.

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

7JT 7OU 7OV 7OW 7OX 7OY 7PZ

Reports concernant les investissements des années antérieures

À remplir à partir de la deuxième année d'application de la réduction d'impôt.

Report de 1/9 de la réduction d'impôt. Investissements achevés en 2018:

réalisés de 2013 à 2018 7SN réalisés en 2012 7SO

Report de 1/9 de la réduction d'impôt. Investissements achevés en 2017:

réalisés de 2013 à 2017 7SA réalisés en 2012 7SB réalisés en 2011 7SC

Report de 1/9 de la réduction d'impôt. Investissements achevés en :

	2013	2014	2015	2016
– réalisés de 2013 à 2016.....	7OA <input type="text"/>	7OF <input type="text"/>	7OK <input type="text"/>	7OP <input type="text"/>
– réalisés en 2012 ou réalisés en 2013 avec promesse d'achat en 2012.....	7OB <input type="text"/>	7OG <input type="text"/>	7OL <input type="text"/>	7OQ <input type="text"/>
– réalisés en 2011 ou réalisés en 2012 avec promesse d'achat en 2011.....	7OC <input type="text"/>	7OH <input type="text"/>	7OM <input type="text"/>	7OR <input type="text"/>
– réalisés en 2010 ou réalisés en 2011 avec promesse d'achat en 2010.....	7OD <input type="text"/>	7OI <input type="text"/>	7ON <input type="text"/>	7OS <input type="text"/>
– réalisés en 2009 ou réalisés en 2010 avec promesse d'achat en 2009.....	7OE <input type="text"/>	7OJ <input type="text"/>	7OO <input type="text"/>	7OT <input type="text"/>

Report de 1/9 de la réduction d'impôt. Investissements achevés en :

	2011	2012
– réalisés en 2012.....		7JV <input type="text"/>
– réalisés en 2011 ou réalisés en 2012 avec promesse d'achat en 2011.....	7IA <input type="text"/>	7JW <input type="text"/>
– réalisés en 2010 ou réalisés en 2011 avec promesse d'achat en 2010.....	7IB <input type="text"/>	7JX <input type="text"/>
– réalisés en 2009 ou réalisés en 2010 avec promesse d'achat en 2009.....	7IC <input type="text"/>	7JY <input type="text"/>

Report du solde de réduction d'impôt non imputé les années précédentes

À remplir uniquement lorsqu'une fraction de réduction d'impôt n'a pas pu être imputée les années précédentes faute d'un impôt sur le revenu suffisant.

Indiquez la fraction de réduction d'impôt non imputée.

- Investissements réalisés en 2009 et achevés de 2009 à 2015; réalisés en 2010 avec engagement avant le 1.1.2010 et achevés de 2010 à 2016.

report du solde de réduction d'impôt de l'année :

2013 **7PA** 2014 **7PF** 2015 **7PK** 2016 **7PP** .. 2017 **7PU** .. 2018 **7HO**

- Investissements réalisés en 2010 et achevés de 2010 à 2016; réalisés en 2011 avec promesse d'achat en 2010 et achevés de 2011 à 2016.

report du solde de réduction d'impôt de l'année :

2013 **7PB** 2014 **7PG** 2015 **7PL** 2016 **7PQ** .. 2017 **7PV** .. 2018 **7HP**

- Investissements réalisés en 2011 et achevés de 2011 à 2017; réalisés en 2012 avec promesse d'achat en 2011 et achevés de 2012 à 2016.

report du solde de réduction d'impôt de l'année :

2013 **7PC** 2014 **7PH** 2015 **7PM** 2016 **7PR** .. 2017 **7PW** .. 2018 **7HQ**

- Investissements réalisés en 2012 et achevés de 2012 à 2018; réalisés en 2013 avec promesse d'achat en 2012 et achevés de 2013 à 2016.

report du solde de réduction d'impôt de l'année :

2013 **7PD** 2014 **7PI** 2015 **7PN** 2016 **7PS** .. 2017 **7PX** .. 2018 **7HR**

- Investissements réalisés et achevés de 2013 à 2018. Report du solde de réduction d'impôt de l'année :

2013 **7PE** 2014 **7PJ** 2015 **7PO** 2016 **7PT** .. 2017 **7PY** 2018 **7HS**

TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE MALRAUX

Dépenses payées en 2019

Demande de permis de construire ou déclaration de travaux déposée au plus tard le 31.12.2016 :

SCPI Malraux, p. 57

- dans un secteur sauvegardé, dans un quartier ancien dégradé ou dans un site patrimonial remarquable couvert par

un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé **7NX**

- dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), dans une aire de mise en valeur

de l'architecture et du patrimoine (AMVAP) ou dans un site patrimonial remarquable non couvert par un PSMV approuvé **7NY**

Demande de permis de construire ou déclaration de travaux déposée à compter du 1.1.2017 :

- dans un site patrimonial remarquable couvert par un PSMV approuvé, dans un quartier ancien dégradé ou

dans un quartier du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) **7TX**

- dans un site patrimonial remarquable non couvert par un PSMV approuvé **7TY**

Report du solde de réduction d'impôt non encore imputé

À remplir uniquement lorsqu'une fraction de réduction d'impôt n'a pas pu être imputée faute d'un montant suffisant d'impôt sur le revenu. Indiquez la fraction de réduction d'impôt non imputée.

Report du solde de réduction d'impôt de l'année : 2017 **7KZ** 2018 **7KY**

AUTRES RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT

Travaux de réhabilitation des résidences de tourisme

Dépenses payées en 2019 *Report de la fiche n° 2041 GF* **7XX**

Travaux de prévention des risques technologiques dans les logements donnés en location *Report de la fiche 2041 GR*

Dépenses de travaux et de diagnostic préalable **7WR**

Dépenses de protection du patrimoine naturel

Report de réduction d'impôt de l'année 2013 **7KE**

Travaux de conservation ou de restauration d'objets classés monuments historiques

..... **7NZ**

Souscription au capital de SOFICA 30% **7FN** 36% **7GN** 48% **7EN**

Souscription au capital de petites et moyennes entreprises

- Versements 2019 **7CF**

- Report de versements des années antérieures :

2015 2016 2017 2018

• souscription réalisée avant le 1.1.2012 **7CL** **7CM**

• souscription réalisée à compter du 1.1.2012 **7CQ** **7CR** **7CV** **7CX**

- Report de réduction d'impôt au titre du plafonnement global de l'année :

2014 2015 2016 2017 2018

..... **7CY** **7DY** **7EY** **7FY** **7GY**

Souscription de parts de FCP dans l'innovation **7GQ**

Souscription de parts de fonds d'investissement de proximité (FIP) **7FQ**

Souscription de parts de FIP investis en Corse **7FM**

Souscription de parts de FIP investis outre-mer **7FL**

Souscription au capital d'entreprises de presse 30% **7MX** 50% **7MY**

SOMMAIRE DÉTAILLÉ

SCPI, un rendez-vous annuel	3
Qui a réalisé ce document ?	4
Un résumé de la loi de finance pour 2020	5
La transparence fiscale	7
1. Acquisition des parts	11
Personnes physiques	13
Acquisitions de parts de SCPI	13
Cas particulier : acquisition de parts en démembrement	14
Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés	15
Collectivités sans but lucratif	16
2. Détention de parts	17
Personnes physiques	18
Revenus fonciers	19
Revenus financiers	28
Plus-values immobilières résultant de la cession	
d'un immeuble par la SCPI	30
Plus-values sur valeurs mobilières	33
Impôt sur la fortune immobilière	34
Achat de parts à crédit	36
Parts détenues en démembrement	39
Fusions de SCPI	41
Parts détenues dans un contrat d'assurance vie	42
Personnes physiques imposées sur leur bénéfice personnel	46
Personnes physiques non résidentes	47
Toutes les SCPI fiscales ou à régimes particuliers	56
SCPI Malraux	57
SCPI Pinel (ex-Duflot)-Denormandie	66
SCPI Scellier	75
SCPI Scellier outre-mer	80
SCPI Borloo ancien	82
SCPI Borloo neuf	83
SCPI Robien	85
SCPI Besson	90

SCPI Périssol	94
SCPI Demessine	98
SCPI Cosse ancien	101
SCPI internationales	103
Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés	107
Cas particulier des personnes morales non résidentes	108
Collectivités sans but lucratif	109
3. Cession de parts	111
Personnes physiques	112
Revente de parts, droits d'enregistrement	113
Plus-values immobilières	114
Succession et donation	116
Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés	119
Cas particulier des personnes morales non résidentes	120
Collectivités sans but lucratif	121
Exemples de déclarations remplies	123
Déclaration 2044 (« feuille bleue ») - Revenus fonciers	123
Déclaration 2048-M-SD - Plus-values immobilières	128
Déclaration 2044-Spéciale - Revenus fonciers, SCPI fiscales	131
Déclaration des revenus 2042K	139
Déclaration complémentaire 2042C	143
Sommaire détaillé	153
À voir aussi	155

Recevez notre
NEWSLETTER

Des actualités
des articles de fond
et des anecdotes

<https://www.pierrepapier.fr/la-news/>

À VOIR AUSSI

Sur les SCPI

- ▶ Toute l'actualité
<https://www.pierrepapier.fr/lactualite-des-scpi/>
- ▶ Les chiffres-clés
<https://www.pierrepapier.fr/indicateurs/les-chiffres-cles-des-scpi/>
- ▶ Des vidéos pédagogiques
<https://www.pierrepapier.fr/tout-savoir/pierrepapier-tv/>
- ▶ L'histoire des SCPI, Saison 1
<https://www.pierrepapier.fr/placements/laventure-des-scpi/>

Sur la gestion de patrimoine

- ▶ Le guide de l'investisseur
<https://www.pierrepapier.fr/tout-savoir/epargne-francais/>
- ▶ Des podcasts « Conseils aux conseillers »
<https://www.pierrepapier.fr/tout-savoir/conseils-pour-les-conseillers-en-gestion-de-patrimoine/>
- ▶ L'histoire de la gestion de patrimoine
<https://www.pierrepapier.fr/actualite/histoire-de-la-gestion-de-patrimoine-les-origines/>

Un regard sur l'économie et l'immobilier, des analyses sur le logement, des comparaisons entre placements, des « histoires extraordinaires »...

<https://www.pierrepapier.fr>

Pierrepapier.fr un media d'information, d'analyse, de pédagogie et de culture au service des Conseils et des investisseurs privés.



7 rue Meyerbeer

75009 Paris

© La Fiscalité des SCPI 2020

e-book offert