

DECLARATION DES REVENUS 2021 DES PARTICULIERS

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Nous vous prions de trouver ci-joint un bordereau récapitulant les informations nécessaires à l'établissement de votre déclaration des revenus 2021 concernant vos parts dans la SCPI FRUCTIPIERRE.

En effet, en tant qu'associé de SCPI, vous êtes personnellement soumis à l'impôt pour une fraction des revenus de la SCPI proportionnelle au nombre de parts que vous possédez (principe de transparence fiscale).

Notice explicative

Nous attirons votre attention sur le fait que la présente notice s'adresse uniquement aux **particuliers domiciliés fiscalement en France** et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Cette notice, qui a été établie sur la base des projets d'imprimés fiscaux, ne constitue qu'une aide et ne peut se substituer à la documentation officielle publiée par l'administration fiscale.

La déclaration de vos revenus et de votre patrimoine relève de votre responsabilité. Ces revenus à déclarer peuvent être des revenus fonciers, des plus-values immobilières et des revenus mobiliers (placement de la trésorerie). Pour rappel, les montants à déclarer peuvent être différents des revenus qui vous ont été versés.

1. ELEMENTS IMPORTANTS

▪ **Obligation déclarative**

Vous devez déposer votre déclaration de revenus dans les délais qui vous seront communiqués par l'administration fiscale et y reporter les éléments figurant dans l'annexe ci-jointe.

La **télédéclaration est obligatoire** si vous êtes en mesure de déclarer vos revenus en ligne. Le non-respect de cette obligation est sanctionné par une amende forfaitaire de 15 € par déclaration ou annexe à compter de la deuxième année au cours de laquelle un manquement est constaté.

▪ **Acompte contemporain**

Les revenus fonciers, y compris ceux perçus par le biais d'une SCPI, donnent lieu au paiement d'un **acompte contemporain** prélevé, directement par l'administration fiscale, sur votre compte bancaire. Cet acompte correspond au paiement de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux applicables aux revenus fonciers de l'année en cours (et non à ceux de l'année précédente). Le montant de cet acompte est **mis à jour** au mois de **septembre** en fonction des derniers revenus connus de l'administration fiscale.

▪ **Crédit d'impôt relatif aux abandons de loyers**

Dans le cadre de la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19, le gouvernement a mis en place un dispositif de **crédit d'impôt** en faveur des bailleurs qui consentent à certaines entreprises locataires des **abandons de loyers** échus au titre du mois de novembre 2020. Cette mesure s'applique également aux particuliers qui détiennent des parts de SCPI et qui résident fiscalement en France. Au cours de l'année 2021, certaines des SCPI gérées par AEW ont procédé à des abandons de loyer éligibles au crédit d'impôt. Si vous êtes concerné par ce crédit d'impôt, vous trouverez dans le

bordereau ci-joint le montant à reporter dans votre déclaration. Les modalités déclaratives sont décrites dans la notice ci-dessous.

2. REVENUS FONCIERS

Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (sous réserve de la CEHR¹). Ils sont imposables selon le régime réel d'imposition ou selon le régime micro-foncier.

▪ **Régime réel d'imposition**

Si vos revenus fonciers proviennent uniquement de parts de SCPI, vous relevez obligatoirement du régime réel (vous ne pouvez pas bénéficier du régime micro-foncier).

Les revenus fonciers imposables correspondent, pour l'essentiel, aux loyers et revenus accessoires encaissés par la SCPI en 2021 diminués des dépenses déductibles conformément aux dispositions en vigueur.

Si vous avez souscrit un emprunt afin d'acquérir les parts de SCPI, les intérêts que vous avez payés en 2021 sont déductibles des revenus fonciers générés par la SCPI sous réserve des limites expliquées ci-dessous.

Les éventuels déficits fonciers résultant des dépenses déductibles, hors intérêts d'emprunt, sont imputables sur votre revenu global dans la limite de 10 700 € par an². Les intérêts d'emprunt et le montant excédant la limite de 10 700 €, ne sont pas imputables sur votre revenu global mais viennent en déduction de vos revenus fonciers des dix années suivantes. Si votre revenu global est inférieur à 10 700 €, l'excédent du déficit est imputable sur votre revenu global des six années suivantes.

▪ **Modalités déclaratives**

Si vos revenus fonciers proviennent uniquement de parts de SCPI et que vous n'avez pas acquis vos parts de SCPI à crédit ou que vous avez terminé de rembourser votre emprunt, vous pouvez suivre les instructions du cas n°1 et ainsi déclarer vos revenus fonciers directement dans la déclaration n°2042 (sans souscrire de déclaration annexe n°2044). Vous pouvez également suivre les instructions du cas n°2.

Si vos revenus fonciers proviennent de parts de SCPI ainsi que d'autres biens et que vous ne relevez pas du régime micro-foncier (ou que vous relevez du régime micro-foncier mais que vous souhaitez opter pour le régime réel), suivez les instructions du cas n°2.

¹ Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus

² Sous réserve que vous conserviez les parts de la SCPI ayant généré le déficit jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année suivant celle au titre de laquelle le déficit a été imputé sur le revenu global.

Si vous percevez des revenus fonciers soumis à un régime spécial tel que ceux décrits en bas de la page 1 de la notice de la déclaration annexe n°2044, référez-vous à la notice de la déclaration annexe n°2044-spéciale.

Cas n°1 – Déclaration en ligne

Au début de la déclaration, cochez « Revenus fonciers » puis ne cochez aucune déclaration annexe dans le pop-up qui apparaît et validez.

Dans la partie de la déclaration principale afférente aux revenus fonciers, reportez à la **ligne 4BA** le montant **4**.

Dans le cadre « Informations » apparaissant avant la validation de la déclaration, cochez « signalez une mention expresse » puis indiquez « Détails ligne 4BA », le nom et l'adresse de la SCPI et le montant du revenu net foncier de la SCPI (**4**).

Cas n°1 – Déclaration papier

Sur la déclaration n°2042, page 4, reportez à la **ligne 4BA** le montant **4**.

Dans le cadre « Informations » (page 2 de la déclaration n°2042), indiquez : « Détails ligne 4BA », le nom et l'adresse de la SCPI et le montant du revenu net foncier de la SCPI (**4**).

Cas n°2 – Déclaration en ligne

Au début de la déclaration, cochez « Revenus fonciers » puis cochez « n°2044 » dans le pop-up qui apparaît et validez.

Dans les pages suivantes, cliquez sur l'onglet « Annexe n°2044 » à gauche de votre écran puis indiquez le nombre de biens concernés (plusieurs parts d'une même SCPI comptent pour un bien).

Au **cadre 110**, indiquez le nom et l'adresse de la SCPI puis reportez :

- le montant **1** à la **ligne 111** ;
- le montant **2** à la **ligne 112** ;
- le montant **3** à la **ligne 113** ou, si vous avez acquis vos parts de SCPI à crédit, indiquez à la **ligne 113** la somme du montant **3** et des intérêts d'emprunt dont vous vous êtes acquittés en 2021 et détaillez les informations afférentes à votre emprunt dans le pop-up qui apparaît en cliquant sur « Détail » ;

Terminez de compléter l'annexe 2044 et vérifiez que le report des informations dans la déclaration principale est activé.

Cas n°2 – Déclaration papier

Complétez d'abord la déclaration annexe n°2044, page 1 :

- complétez le **cadre 100** avec vos informations personnelles, puis le **cadre 110** en indiquant le nom et l'adresse de la SCPI dont vous détenez les parts ;

- reportez le montant **1** à la **ligne 111** ;
- reportez le montant **2** à la **ligne 112** ;
- le montant **3** à la **ligne 113** ou, si vous avez acquis vos parts de SCPI à crédit, indiquez à la **ligne 113** la somme du montant **3** et des intérêts d'emprunt dont vous vous êtes acquittés en 2021 et détaillez les informations afférentes à votre emprunt dans le **cadre 410** (page 4 de la déclaration annexe n°2044) ;
- calculez le bénéfice (ou le déficit) de la **ligne 114** ;
- terminez de compléter la déclaration annexe n°2044 en effectuant les reports demandés à la page 4 ;
- suivez les indications de la page 4 de la déclaration annexe n°2044 pour effectuer les reports sur la page 4 de votre déclaration n°2042.

▪ Régime micro-foncier

Le régime micro-foncier vous est applicable automatiquement si vos recettes foncières n'excèdent pas 15 000 € et proviennent au moins partiellement de la location nue en direct d'un de vos biens immobiliers. Il ne vous est toutefois pas applicable en cas de location d'un monument historique ou d'un logement pour lequel vous bénéficiez d'un dispositif tel que Robien, Besson, Périssol, Borloo, Cosse...

Dans le cadre du régime micro-foncier, vous bénéficiez d'un abattement de 30% sur vos loyers bruts. Cet abattement est représentatif de l'ensemble de vos charges et vous ne pouvez déduire aucune charge supplémentaire. En conséquence, vous ne pouvez pas déduire les intérêts d'emprunt souscrit personnellement pour l'acquisition des parts de SCPI.

Si vous estimez que vos charges réelles sont supérieures, notamment en raison d'intérêts d'emprunt, vous pouvez opter pour le régime réel en souscrivant une déclaration annexe n°2044. Cette option s'applique alors obligatoirement pour une période de trois ans.

▪ Modalités déclaratives

Déclaration en ligne

Au début de la déclaration, cochez « Micro foncier [...] ».

Dans la partie de la déclaration principale afférente aux revenus fonciers, reportez le montant **1** à la **ligne 4BE**.

Cliquez sur « Détail » et indiquez le nombre de biens loués (plusieurs parts d'une même SCPI comptent pour un bien) puis le nom et l'adresse de la SCPI (indiquez à la ligne suivante les informations concernant l'autre bien donné en location telles que le nom et l'adresse de votre autre locataire) dans le pop-up qui apparaît.

Déclaration papier

Sur la page 4 de la déclaration n°2042, reportez le montant **1** à la **ligne 4BE** et indiquez le nom et l'adresse de la SCPI (puis le nom et l'adresse de votre autre locataire) à la ligne « Nom du locataire et adresse ».

3. REVENUS DES PLACEMENTS DE TRESORERIE OU D'EPARGNE BANCAIRE

Les revenus provenant du placement de la trésorerie de la SCPI sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

▪ Prélèvements au moment de l'encaissement

Lors de l'encaissement de ces revenus par la SCPI, un prélèvement forfaitaire non libératoire est appliqué (au taux de 12,8 %, sauf dispense). Ce montant ne constitue qu'un acompte d'impôt sur le revenu et s'imputera sur l'impôt finalement calculé après la déclaration annuelle.

Également au moment de l'encaissement, les prélèvements sociaux sont appliqués au taux de 17,2 %. Cette imposition est quant à elle définitive.

▪ Imposition définitive des revenus

Les revenus de capitaux mobiliers encaissés par la SCPI doivent être déclarés au sein de la déclaration annuelle de revenus.

Par défaut, leur montant brut est soumis à une imposition forfaitaire au taux de 12,8 % (prélèvement forfaitaire unique ou *flat tax*). L'acompte opéré au moment du versement s'impute sur l'impôt dû et vous ne payez pas d'impôt sur le revenu complémentaire à raison de ces revenus.

Vous pouvez au contraire opter pour l'imposition de ces revenus au barème progressif si vous estimez cette option plus favorable. Cette option s'appliquera alors à tous les revenus de capitaux mobiliers et les plus-values éligibles réalisés au cours de l'année. L'acompte opéré au moment de l'encaissement s'imputera sur le montant d'impôt sur le revenu ainsi calculé et l'éventuel excédent vous sera restitué.

Lorsque la *flat tax* s'applique, la totalité de la Contribution Sociale Généralisée (CSG) acquittée est non déductible. Si vous optez pour l'imposition au barème progressif, une fraction de la CSG (à hauteur de 6,8 %) acquittée est déductible.

Quel que soit le régime d'imposition choisi (*flat tax* ou barème progressif de l'impôt sur le revenu), la CEHR³ reste applicable à ces revenus.

La SCPI n'a pas encaissé de revenu de capitaux mobiliers en 2021, dès lors vous n'avez rien à déclarer à ce titre. Si votre déclaration de revenus préremplie fait état de revenus de capitaux mobiliers issus d'autres placements, ceux-ci doivent être déclarés selon leurs modalités propres.

4. CREDIT D'IMPOT RELATIF AUX ABANDONS DE LOYERS

Nous vous rappelons que le crédit d'impôt bénéficie aux résidents fiscaux français. Si le montant 16 dans le bordereau ci-joint est nul (par exemple, parce que le montant des loyers abandonnés éligibles rapporté au nombre de parts que vous détenez est inférieur à 0,5 €), vous n'avez rien à déclarer.

▪ **Modalités déclaratives**

Déclaration en ligne

Au début de la déclaration en ligne, en bas de la page dans les « Charges », cochez « Réductions et crédits d'impôts ... ».

Dans la partie de la déclaration principale afférente aux réductions et crédits d'impôt, reportez le montant 16 à la ligne 7LS.

Déclaration papier

Sur la page 1 de la déclaration annexe n°2042-RICI, reportez le montant 16 à la ligne 7LS.

5. PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Les plus-values immobilières constatées lors de la cession d'immeubles par la SCPI ou par le porteur de parts à l'occasion de la cession de ses parts de SCPI ont en principe déjà été imposées au moment de la cession par voie de prélèvement sur le prix de vente encaissé par la SCPI ou par versement de l'associé.

Ces plus-values sont à reporter sur la déclaration des revenus afin d'être prises en compte pour le calcul du revenu fiscal de référence (et le cas échéant de la CEHR³).

▪ **Modalités déclaratives**

Déclaration en ligne

Au début de la déclaration en ligne, cochez « Plus-values et gains divers » puis ne cochez aucune déclaration annexe dans le pop-up qui apparaît et validez.

Dans la partie de la déclaration principale afférente aux plus-values et gains divers, reportez le montant 17 à la ligne 3VZ.

Déclaration papier

Sur la page 3 de la déclaration annexe n°2042-C, reportez le montant 17 à la ligne 3VZ.

6. IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

Vous êtes susceptible d'être redevable de l'IFI si la valeur nette de votre patrimoine immobilier taxable au 1^{er} janvier de l'année d'imposition excède 1 300 000 €. Dans ce cas, vous devez souscrire une déclaration annexe n°2042-IFI.

Les parts de SCPI doivent être prises en compte dans la valeur de votre patrimoine immobilier. La valeur déclarée des parts de SCPI relève de votre propre responsabilité. Les valeurs figurant dans l'annexe à ce document ne sont qu'indicatives.

▪ **Modalités déclaratives**

Déclaration en ligne

Au début de la déclaration, cochez la case « Impôt sur la fortune immobilière ».

Dans les pages suivantes, cliquez sur l'onglet « Déclaration d'impôt sur la fortune immobilière » à gauche de votre écran puis cliquez sur « Annexe 3 ». Si la SCPI ne figure pas dans la liste préremplie, cliquez sur « Ajouter un bien » et indiquez, dans le pop-up qui apparaît :

- le nom de la SCPI, son adresse, son numéro SIREN, le pourcentage du capital de la SCPI que vous détenez (le nombre de vos parts 18 divisé par le nombre de parts total de la SCPI, ce pourcentage doit être arrondi à l'entier le plus proche et doit être supérieur à 0) ;

Puis reportez :

- le montant 19* à la ligne « Valeur vénale des parts » ;

- le montant 20 à la ligne « Valeur déclarée ».

Déclaration papier

Dans l'annexe 3 de la déclaration annexe n°2042-IFI :

- renseignez le nom, l'adresse et le numéro SIREN de la SCPI (colonnes 2 et 3) ;

- indiquez le pourcentage du capital de la SCPI que vous détenez (le nombre de vos parts 18 divisé par le nombre de parts total de la SCPI) dans la colonne 4 ;

- reportez le montant 19* dans la colonne 5 « Valeur vénale des droits, parts ou actions » ;

- reportez le montant 20 dans la colonne 6 « Valeur déclarée ».

Terminez de compléter la déclaration annexe n°2042-IFI en effectuant les totaux et reports demandés.

* Cette valeur proposée pour la pleine propriété des parts correspond au dernier prix d'exécution connu ou la dernière valeur de réalisation connue.

Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de S.C.P.I. vous pouvez nous contacter au 01 78 40 33 03

ou par mail : fiscalite@eu.aew.com

³ Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus

