

Foire aux questions

Déclaration de revenus des personnes physiques

Quel est le régime fiscal des SCPI ?

Les SCPI sont des sociétés fiscalement translucides, ce qui signifie qu'elles ne sont pas elles-mêmes redevables de l'impôt au titre des revenus et plus-values qu'elles génèrent.

En tant qu'associé(e) d'une SCPI, vous êtes directement imposé(e) sur votre quote-part de produits encaissés par la SCPI, selon votre propre régime d'imposition.

Je constate une différence entre les montants à reporter dans ma déclaration de revenus et les montants effectivement versés par une SCPI au cours de l'année : pourquoi ?

C'est l'encaissement du produit par la SCPI qui constitue le fait générateur de votre impôt, et ce, peu importe la distribution effective de ce revenu par la SCPI à votre bénéfice.

Ainsi, vous êtes imposé(e) sur le montant des revenus encaissés par la SCPI et non sur le montant des revenus qui vous sont distribués.

Les revenus distribués au cours de l'année sont déterminés selon des règles comptables différentes des règles fiscales. Il en résulte que le montant qui vous est versé est généralement différent du montant que vous devez déclarer : la SCPI a en effet pu constituer des réserves ou verser des dividendes qui impactent mécaniquement le montant distribué aux investisseurs.

Est-ce que je peux déclarer un montant différent du montant indiqué dans le bordereau fiscal ?

Vous restez seul(e) responsable des montants reportés dans votre déclaration personnelle de revenus et vous avez, à ce titre, la possibilité d'indiquer un montant différent. Votre bordereau fiscal vous est communiqué à titre informatif.

Ceci étant dit, ce bordereau a été établi sur la base de notre compréhension des règles comptables et fiscales propres aux revenus encaissés par la SCPI. Les SCPI, bien que non soumises à l'impôt, sont tenues de souscrire leur propre déclaration de résultat pour déclarer ses revenus : l'administration fiscale pourrait s'interroger sur d'éventuelles différences entre les montants indiqués par une SCPI et les montants effectivement déclarés par un de ses associés.

Quels sont les revenus, au sens fiscal d'une SCPI ?

Les revenus fonciers correspondent aux revenus tirés de la location des biens immobiliers détenus directement ou indirectement par une SCPI.

Les produits financiers (ou revenus de capitaux mobiliers) correspondent :

- aux intérêts reçus par la SCPI au titre de placements financiers réalisés par cette dernière ; et,
- aux dividendes perçus par une SCPI et versés par des sociétés filiales assujetties à l'impôt sur les sociétés.

Une SCPI peut également générer des plus-values immobilières au titre de la vente d'actifs immobiliers situés en France. Les revenus de source étrangère sont à déclarer lorsqu'une SCPI a investi dans un ou plusieurs États étrangers (voir question suivante).

Quel est le régime d'imposition des revenus locatifs de source étrangère ?

Avertissement : le paragraphe suivant présente le cas général.

Les revenus étrangers ont, en principe, fait l'objet d'une imposition dans leur État d'origine. Pour autant, ces revenus doivent également être reportés dans votre déclaration de revenus souscrite en France, mais selon des modalités différentes en fonction des conventions fiscales conclues entre la France et les pays concernés.

S'agissant des revenus locatifs de source irlandaise, et néerlandaise : ces revenus ne sont pas imposables en France mais ils sont pris en compte pour la détermination de votre taux effectif d'imposition.

S'agissant des revenus locatifs provenant d'Italie, d'Allemagne, d'Espagne et du Royaume-Uni : ces revenus sont effectivement imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

Autrement dit, ces revenus fonciers sont ajoutés aux revenus fonciers français et sont imposables dans les mêmes conditions (selon le régime du micro-foncier ou le régime réel d'imposition). Ces revenus ayant été soumis à l'impôt dans leur État d'origine, la double imposition est éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

Les prélèvements sociaux appliqués à ces revenus étant considérés comme un impôt, un crédit d'impôt s'applique et annule totalement le montant de ces prélèvements.

Le crédit d'impôt est calculé et appliqué directement par l'administration fiscale française.

En ce qui concerne les revenus fonciers, quelle est la différence entre le régime réel d'imposition et le régime du micro-foncier ?

Le régime du micro-foncier s'applique de plein droit si vous remplissez les trois conditions suivantes :

- le revenu brut foncier total de votre foyer fiscal n'excède pas 15 000 euros au titre de l'année 2024 ;
- en plus de vos parts de SCPI, vous ou un membre de votre foyer fiscal, êtes propriétaire d'au moins un immeuble détenu directement et donné en location nue ; et,
- vous (ou un membre de votre foyer fiscal) ne percevez pas, par ailleurs, de revenus provenant de logement neuf pour lequel vous bénéficiez d'une déduction au titre d'un amortissement (dispositifs Périssol, Besson-neuf, Robien, Borloo neuf...) ou de logement pour lequel certaines déductions spécifiques ont été demandées. De même, vous ne disposez pas d'immeuble situé en secteur sauvegardé ou assimilé pour lequel le bénéfice de la déduction des charges « Malraux » est demandé ni d'immeuble classé monument historique ou assimilé. Si vous remplissez cumulativement ces trois critères, le régime du micro-foncier s'applique automatiquement : votre revenu imposable est alors égal au revenu foncier brut (à savoir le montant des loyers) auquel un abattement forfaitaire de 30% sera appliqué automatiquement par l'administration fiscale.

Ce régime d'imposition ne vous permet pas de déduire certaines charges, et notamment les intérêts d'emprunts que vous versez à votre banque si vous avez souscrits des parts de SCPI à crédit.

Ainsi, si vous le souhaitez, vous pouvez renoncer au bénéfice de ce régime et être imposé au régime réel si vous le souhaitez : cette option est irrévocable pour une durée de 3 ans et permet alors de déduire les charges afférentes aux revenus fonciers, dont notamment les intérêts payés.

Attention : si vous ne détenez que des parts de SCPI, vous êtes obligatoirement au régime réel d'imposition.

Nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller fiscal, afin de déterminer avec lui le régime d'imposition applicable dans votre situation personnelle et étudier le cas échéant, l'opportunité d'opter pour le régime réel d'imposition.



Je comprends que les produits financiers et les plus-values immobilières générés par une SCPI ont déjà été soumis à l'impôt : est-ce que je dois reporter ces informations dans ma déclaration de revenus ?

Concernant les produits financiers, chaque SCPI a l'obligation de s'acquitter à leur encaissement d'un prélèvement à la source au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux au prorata de ses investisseurs personnes physiques. Le montant du prélèvement doit ainsi être reporté dans votre déclaration de revenus (en ligne 2CK).

Par exception, les personnes physiques dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 50 000€ (pour les célibataires, divorcés ou veuf) ou à 75 000€ (pour les couples soumis à une imposition commune), peuvent demander à chaque SCPI d'être dispensées du prélèvement de l'impôt sur le revenu.

S'agissant des plus-values immobilières, chaque SCPI doit également s'acquitter de l'impôt sur le revenu pour ses investisseurs personnes physiques, et ce auprès du notaire au moment de la vente du bien immobilier. L'administration fiscale exige que les montants de produits financiers et le montant des plus-values immobilières soient reportés dans votre déclaration de revenus afin de déterminer notamment votre revenu fiscal de référence. Toutefois, l'administration fiscale prendra en compte

l'impôt déjà prélevé à la source : vous ne serez donc pas imposé(e) une deuxième fois sur ces revenus.

Est-ce que je suis redevable de l'impôt sur la fortune immobilière (« IFI ») ?

L'IFI est dû par les contribuables qui disposent au 1^{er} janvier de chaque année, d'un patrimoine immobilier d'une valeur nette supérieure à 1 300 000 €.

Les résidents fiscaux français sont imposables à raison des biens et droits immobiliers situés en France ou hors de France et des parts ou actions de sociétés ou organismes qu'elles détiennent à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de ces mêmes biens/droits immobiliers.

À ce titre, vous êtes susceptible d'entrer dans le champ d'application de l'IFI, en fonction de votre patrimoine immobilier et de souscrire une déclaration n° 2042-IFI en annexe de votre déclaration de revenus.

Je ne suis pas résident(e) fiscal(e) français(e) : est-ce que je dois déposer une déclaration de revenus en France ?

Les non-résidents fiscaux français doivent déposer une déclaration de revenus en France au titre notamment des revenus fonciers de source française. Sous réserve des obligations fiscales locales ou des conventions fiscales éventuellement applicables, vous devriez également reporter ces montants dans la déclaration de revenus souscrire auprès de votre État de résidence. Nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller fiscal afin de déterminer vos obligations fiscales en France et à l'étranger à ce titre.

Dois-je payer les prélèvements sociaux (CSG, CRDS) au titre des revenus fonciers de source française ?

Si vous êtes résident(e) fiscal(e) français(e), vous devez payer des prélèvements sociaux.

Cependant, dans certains cas très particuliers (non-résidents, bénéfice du statut des frontaliers), les revenus fonciers de source française que vous percevez via une SCPI peuvent être exonérés de CSG et de CRDS sous réserve que vous soyez affilié(e) à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que français, au sein d'un pays de l'Espace économique européen (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein), de la Suisse ou du Royaume-Uni.

Ces revenus demeurent cependant soumis à un prélèvement de solidarité au taux de 7,5%.

Le cas échéant, afin de bénéficier de cette exonération, nous vous invitons à cocher dans la déclaration 2042 C, dans la rubrique « Divers », la case 8SH ou 8SI intitulée « Vous relevez d'un régime d'assurance maladie d'un État de l'Espace économique européen, de la Suisse ou du Royaume-Uni et vous n'êtes pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français ». Dans l'hypothèse où au sein de votre foyer fiscal, vous et votre conjoint(e) êtes affilié(e)s à des régimes de sécurité sociale différents, nous vous invitons également à reporter les cases 8RF à 8RM figurant dans la même rubrique.

