BNP PARIBAS REAL ESTATE

INVESTMENT MANAGEMENT

GUIDE EXPLICATIF POUR LA DÉCLARATION DES REVENUS 2022 DE VOS SCPI

AVRIL 2023

Ce guide vous permettra de remplir votre déclaration de revenus 2022. Il est destiné aux associés personnes physiques résidentes fiscales en France et détenteurs de parts de SCPI de rendement gérées par BNP Paribas REIM France.

Si vous n'êtes pas domicilié(e) fiscalement en France, nous vous conseillons de vous rapprocher de votre conseiller fiscal pour toutes les questions liées aux modalités de déclaration de vos revenus.

Pour déclarer vos revenus, vous avez besoin :

- du **« Récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers 2022 de vos SCPI »** qui vous a été adressé par courrier et qui est également disponible dans votre « Espace Associé SCPI » accessible sur le site www.reim.bnpparibas.fr dans le cas où vous auriez préalablement communiqué votre adresse e-mail.
  Dans le cas contraire, nous vous invitons à nous adresser votre adresse e-mail par courriel à : administratif-reim@realestate.bnpparibas

  Pour vous connecter, vous devez :
  S'il s'agit de votre première connexion, ou d'un renouvellement de votre mot de passe :
  1 : Cliquer sur l'icône « se connecter » ;
  2 : Cliquer sur l'onglet « Détenteur d'un compte S.C.P.I. » ;
  3 : Dans l'encadré « Identifiant », merci de renseigner votre adresse email communiquée préalablement ;
  4 : Cliquer sur « 1ère connexion ou mot de passe oublié » ;
  5 : Vous recevrez un email de RE FR REIM NOREPLY vous invitant à créer un mot de passe.
  Celui-ci devra comporter : 8 caractères - au moins une minuscule - au moins une majuscule - au moins un caractère spécial (l'astérisque (*), l'espace, le point (.), l'apostrophe ('), le tiret bas (_) ou l'arobase (@)).

  Attention, veillez à vérifier dans les courriers indésirables ou dans les spams si toutefois vous ne recevez pas l'email de création de mot de passe.

- de remplir les **formulaires de déclaration des revenus n°2042, 2042 C, 2044 et 2047** disponibles sur le site de la Direction Générale des Finances Publiques www.impots.gouv.fr.

AVERTISSEMENT

Le présent guide a pour objet de vous aider dans votre déclaration de revenus 2022 et n'a qu'une valeur indicative. Il ne se substitue ni à la documentation administrative officielle ni à la déclaration officielle de vos revenus.

Les formulaires fiscaux Cerfa relatifs aux revenus 2022 ne sont pas encore disponibles sur le site de l'administration fiscale au moment de la rédaction de ce guide. Il a donc été établi sur la base des imprimés fiscaux relatifs aux revenus 2021.

Régime micro-foncier ou Régime réel : si vous remplissez les conditions d'application du régime du micro-foncier, vous pouvez cependant décider d'opter pour le régime réel. L'option pour le régime de l'imposition « réel » se matérialisera par le dépôt d'une déclaration n°2044 de revenus fonciers. Elle est irrévocable pour une période de 3 ans, à moins de sortir du champ d'application du micro-foncier.

Pour toutes questions relatives à la fiscalité des SCPI, nous vous invitons à consulter la rubrique « Fiscalité » à votre disposition sur notre site https://www.reim.bnpparibas.fr/fiscalite-des-scpi-scpi

VOUS RELEVEZ DU RÉGIME MICRO-FONCIER

REVENUS FONCIERS IMPOSABLES EN FRANCE

Il faut 3 conditions cumulatives pour bénéficier du régime micro-foncier lorsqu'on détient des parts de SCPI :

- Un foyer fiscal avec des revenus bruts fonciers annuels qui n'excèdent pas 15 000 € ;
- Des revenus fonciers provenant de parts de SCPI non soumises à un régime fiscal particulier (sauf SCPI Scellier Classique) ;
- Des revenus fonciers d'immeubles ou appartements détenus en direct mais ne provenant ni de la location d'appartements meublés ni d'un régime spécifique.

▶ **Vous devez remplir le formulaire 2042 – Cadre 4 – Ligne 4BE en reportant le total de vos revenus fonciers bruts figurant sur votre Récapitulatif.**
Vous ne devez <u>déduire aucune charge</u>, l'abattement est calculé par l'administration fiscale.

4 I REVENUS FONCIERS *Revenus des locations non meublées*

Micro foncier

Recettes brutes sans abattement *n'excédant pas 15 000 €*	4BE	X XXX
– dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BK	

Nom du locataire et adresse .....

Régime réel *Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044*

Revenus fonciers imposables	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	
Déficit imputable sur le revenu global	4BC	
Déficits antérieurs non encore imputés	4BD	

Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2021 ..... 4BN COCHEZ ☐ Vous souscrivez une déclaration n° 2044 spéciale .... 4BZ COCHEZ ☐

Indiquez le total de vos **revenus fonciers bruts**

REVENUS FONCIERS DE SOURCE ÉTRANGÈRE : SI VOUS DÉTENEZ DES PARTS DE LA SCPI OPUS REAL

▶ **Vous devez remplir le formulaire 2047 – Cadres 4 et 6 comme indiqué ci-dessous :**

4 REVENUS FONCIERS IMPOSABLES EN FRANCE *Sans déduction de l'impôt payé à l'étranger.*

Indiquez le montant des revenus déterminés sur la déclaration de revenus fonciers n° 2044 (sauf micro-foncier).
À reporter sur votre déclaration n° 2042, cadre 4, voir notice

40	ADRESSE DES IMMEUBLES CONCERNÉS	PAYS D'ORIGINE OU D'ENCAISSEMENT	MONTANTS EN €	2042
	SCPI Opus Real	Allemagne	X XXX	CADRE 4

Indiquez le total de vos **revenus fonciers bruts**

6 REVENUS IMPOSABLES OUVRANT DROIT À UN CRÉDIT D'IMPÔT ÉGAL À L'IMPÔT FRANÇAIS

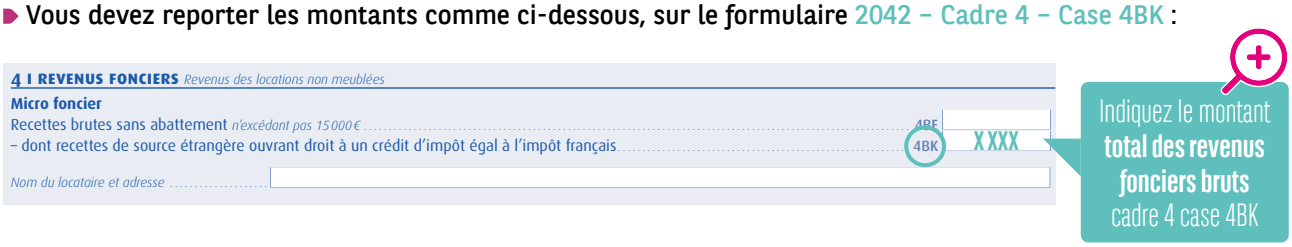
Si la convention fiscale applicable prévoit l'élimination de la double imposition de vos revenus imposables en France par un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus, indiquez le montant des revenus, après imputation des charges (salaires et pensions sans déduction de 10 % ou des frais réels), sans déduire l'impôt payé à l'étranger. Reportez le total de ces revenus ligne 8TK de la déclaration n° 2042 C.

DÉCLARANT	PAYS D'ORIGINE OU D'ENCAISSEMENT	NATURE DU REVENU	REVENU AVANT DÉDUCTION DE L'IMPÔT ÉTRANGER	REPORT 2042 C
= Bénéficiaire des revenus	Allemagne	Revenus fonciers	X XXX	
Montant total			=	8TK

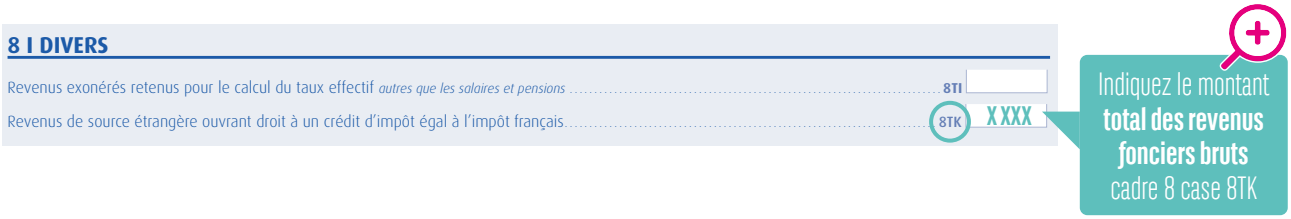
Indiquez le total de vos **revenus fonciers bruts**

Réf. : Guide déclaration fiscale - avril 2023

- **Vous devez reporter les montants comme ci-dessous, sur le formulaire** 2042 – Cadre 4 – Case 4BK :



- **Vous devez remplir le formulaire** 2042 C – Cadre 8 – Case 8TK :



VOUS N'ÊTES PAS ÉLIGIBLE AU MICRO-FONCIER OU VOUS OPTEZ POUR LE RÉGIME RÉEL

REVENUS FONCIERS IMPOSABLES EN FRANCE

Si vos revenus fonciers ne proviennent que de la détention de parts de SCPI ou de sociétés civiles immobilières ou de FPI non passibles de l'IS (à l'exception toutefois de parts ouvrant droit au dispositif « Robien SCPI »), et si vous n'avez pas contracté d'emprunt pour acquérir vos parts, vous n'êtes pas tenu(e) de déposer une déclaration 2044. Vous devez alors reporter le montant des revenus fonciers nets sur votre déclaration 2042 – Cadre 4 – Case 4BA. Vous devez également indiquer, en annexe de votre déclaration, les coordonnées des sociétés (dénomination et adresse du siège social) dont vous êtes associé(e) et le revenu foncier net provenant de chacune d'elles. En cas de déclaration papier vous pouvez joindre à titre de justificatif le récapitulatif des revenus fonciers qui vous a été envoyé par BNP Paribas REIM France (par exception, en cas de déficit foncier, la déclaration 2044 paraît nécessaire pour le suivi de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global).

- Dans les autres cas : **vous devez remplir le formulaire** 2044 – Cadre 110 – Lignes 111 à 114.
  Dans le cadre 110 « Parts de Sociétés immobilières ou de FPI », vous noterez le nom de chaque SCPI détenue dans la colonne « Nom et adresse des sociétés ». Par exemple, si vous détenez 2 SCPI, vous reporterez sur la ligne « Immeuble 1 » le nom de la SCPI n° 1, puis sur la ligne « Immeuble 2 » le nom de la SCPI n° 2, etc.

  Vous ajouterez pour chaque SCPI l'adresse suivante : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.
  NB : Cela concerne aussi la SCPI Opus Real.

Réf. : Guide déclaration fiscale - avril 2023

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*	☐	☐	☐		SCPI n°1 - 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Immeuble 2*	☐	☐	☐		SCPI n°2 - 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Immeuble 3*	☐	☐	☐		
Immeuble 4*	☐	☐	☐		
Immeuble 5*	☐	☐	☐		
Immeuble 6*	☐	☐	☐		

- **Pour chaque SCPI, vous remplissez ensuite les lignes 111 à 114.** Une colonne « Immeuble » = 1 SCPI.
  Reportez ensuite les montants cumulés à droite de chaque ligne, comme indiqué ci-dessous :

N'inscrivez pas les centimes

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

Lignes 111 et 112 : Pour chaque SCPI détenue, reprenez le détail des revenus bruts, frais et charges figurant dans votre Récapitulatif - Paragraphe 1.

Ligne 113 : Ajoutez éventuellement aux montants, le montant des intérêts payés en 2022 au titre des emprunts que vous avez souscrits pour acquérir vos parts de SCPI et remplissez le formulaire 2044 – Cadre 410.

- **Remplissez ensuite le formulaire** 2044 – Cadre 410 **:**

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

Ligne 114 : Reportez les montants indiqués case D après déduction éventuelle de vos intérêts d'emprunt tels que retenus pour la ligne 113. Vous devez reporter les coordonnées de l'organisme prêteur uniquement pour les prêts que vous avez contractés à titre personnel pour souscrire vos parts.

Reportez le montant de la ligne 114 sur le formulaire 2044 – Ligne 420 **:**

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

En cas de déficit, effectuez la répartition ligne 430 et suivantes.

Après avoir complété le formulaire 2044, reportez ces montants sur le formulaire 2042 – Ligne 4BA en cas de bénéfice (ou 4BB, 4BC, 4BD en cas de déficit) :

Régime réel *Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044*

Revenus fonciers imposables 4BA

– dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français 4BL

Réf. : Guide déclaration fiscale - avril 2023

REVENUS FONCIERS DE SOURCE ÉTRANGÈRE : SI VOUS DÉTENEZ DES PARTS DE LA SCPI OPUS REAL

Vous devez remplir les formulaires 2047 et 2042 C.

- Vous devez remplir le formulaire 2047 – Cadres 4 et 6 en reportant les informations ci-dessous :

4 REVENUS FONCIERS IMPOSABLES EN FRANCE *Sans déduction de l'impôt payé à l'étranger.*
Indiquez le montant des revenus déterminés sur la déclaration de revenus fonciers n° 2044 (sauf micro-foncier).
À reporter sur votre déclaration n° 2042, cadre 4, voir notice

40 ADRESSE DES IMMEUBLES CONCERNÉS	PAYS D'ORIGINE OU D'ENCAISSEMENT	MONTANTS EN €	2042
SCPI Opus Real	Allemagne	X XXX	CADRE 4

Indiquez le total de vos **revenus fonciers** figurant ligne 114 du formulaire 2044 pour la SCPI Opus Real

6 REVENUS IMPOSABLES OUVRANT DROIT À UN CRÉDIT D'IMPÔT ÉGAL À L'IMPÔT FRANÇAIS

Si la convention fiscale applicable prévoit l'élimination de la double imposition de vos revenus imposables en France par un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus, indiquez le montant des revenus, après imputation des charges (salaires et pensions sans déduction de 10 % ou des frais réels), sans déduire l'impôt payé à l'étranger. Reportez le total de ces revenus ligne 8TK de la déclaration n° 2042 C.

DÉCLARANT	PAYS D'ORIGINE OU D'ENCAISSEMENT	NATURE DU REVENU	REVENU AVANT DÉDUCTION DE L'IMPÔT ÉTRANGER	REPORT 2042 C
= Bénéficiaire des revenus	Allemagne	Revenus fonciers	X XXX	
Montant total			=	

Indiquez le total de vos **revenus fonciers** figurant ligne 114 du formulaire 2044 pour la SCPI Opus Real

- Reportez les montants comme ci-dessous sur le formulaire 2042 – Cadre 4 – Case 4BL et sur le formulaire 2042 C – Cadre 8 – Case 8TK :

4 I REVENUS FONCIERS *Revenus des locations non meublées*

Micro foncier

Recettes brutes sans abattement *n'excédant pas 15 000 €*	4BE	
– dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BK	

Nom du locataire et adresse .....

Régime réel *Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044*

Revenus fonciers imposables	4BA	
– dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BL	X XXX
Déficit imputable sur les revenus fonciers	4BB	
Déficit imputable sur le revenu global	4BC	
Déficits antérieurs non encore imputés	4BD	

8 I DIVERS

Revenus exonérés retenus pour le calcul du taux effectif *autres que les salaires et pensions*	8TI	
Revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	8TK	X XXX

Indiquez le montant total des **revenus fonciers** figurant ligne 114 du formulaire 2044 pour la SCPI Opus Real

Réf. : Guide déclaration fiscale - avril 2023

REVENUS DES VALEURS ET CAPITAUX MOBILIERS

- **Veuillez remplir le formulaire 2042 – Page 3 – Cadre 2 comme ci-dessous. Ces cases sont pré-remplies sur la base des informations fiscales enregistrées dans nos fichiers et à partir desquelles ces montants ont été calculés.**

Revenus financiers

- **CAS N°1** Vous ne nous avez pas transmis de demande d'exonération en 2022 → **2TR + 2BH + 2CK + 2TS**
- **CAS N°2** Vous nous avez transmis une demande d'exonération en 2022 → **2TR + 2BH + 2TS**

2 I REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS

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	
• autres produits	2CH	
– produits des versements effectués à compter du 27.9.2017		
• produits imposables à 7,5 % *produits correspondant aux primes n'excédant pas 150 000 €*	2VV	
• 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	
• 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*	2DC	
Dividendes imposables des titres non cotés détenus dans le PEA ou le PEA-PME	2EU	
Autres revenus distribués et assimilés	2TS	
Intérêts et autres produits de placement à revenu fixe	2TR	XXXX
Intérêts des prêts participatifs et des minibons	2TT	
Intérêts imposables des obligations remboursables en actions détenues dans le PEA-PME	2TQ	
Produits des plans d'épargne retraite – sortie en capital	2TZ	
Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux sans CSG déductible	2CG	
Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible si option barème	2BH	XXXX
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*	2CA	
Crédits d'impôt sur valeurs étrangères	2AB	
Prélèvement forfaitaire non libératoire déjà versé	2CK	XXXX
Autres revenus soumis à un prélèvement ou une retenue libératoire	2EE	
Vous optez pour l'imposition au barème de vos revenus de capitaux mobiliers et gains de cession de valeurs mobilières	2OP COCHEZ	☐

Les montants indiqués sont repris du Récapitulatif - paragraphe 3 **montant des revenus des valeurs et capitaux mobiliers**

Vos revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (taux de 30% : 12,8% d'IR et 17,2% de prélèvements sociaux).
Si vous souhaitez opter pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu pour l'ensemble de vos revenus de capitaux mobiliers, vous devez cocher la case 2OP. Dans ce cas, vous devez également compléter la case 2BH si elle n'est pas déjà pré-remplie. Pour plus de précision reportez-vous à la notice de déclaration de revenus 2042.

Réf. : Guide déclaration fiscale - avril 2023

GESTION DES PLUS-VALUES

La loi impose de reporter le montant net des plus-values imposables sur la déclaration de revenus complémentaires 2042 C afin que les plus-values soient prises en compte dans le revenu fiscal de référence (RFR) pour calculer, le cas échéant, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Le revenu fiscal de référence (RFR) comprend, notamment, les plus-values immobilières. Sont visées, les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées en direct et par l'intermédiaire de votre SCPI ainsi que les plus-values sur la cession de vos parts de SCPI que vous auriez réalisées dans l'année.

- **Le montant total de vos plus-values de cessions (immeubles et parts) doit être mentionné sur le formulaire** 2042 C – Page 3 – Cadre 3 – Ligne 3VZ :

Plus-values nettes de cession d'immeubles ou de biens meubles déjà imposées à 19 %	3VZ	X XXX
Plus-value exonérée au titre de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, sous condition de remploi	3VW	

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) 2023

Les personnes concernées par l'IFI doivent évaluer elles-mêmes la valeur des parts qu'elles détiennent, à un prix aussi proche que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu normal de l'offre et de la demande.
Les valeurs IFI, calculées par la société de gestion selon les normes applicables aux SCPI, sont indiquées dans le **« Récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers 2022 de vos SCPI »** adressé à chaque associé par voie postale et également disponible sur votre « Espace Associé SCPI » personnel. À l'exception de la SCPI Opus Real, la valeur IFI est identique que vous soyez résident ou non-résident fiscal de France.

Ces informations sont également disponibles sur le site de la société de gestion :
https://www.reim.bnpparibas.fr/actualites/impot-sur-la-fortune-immobiliere-ifi-2023

BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP PARIBAS REIM FRANCE)
SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF – agrément n° GP – 07000031 en date du 1er juillet 2007
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre
Siège social / Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
www.reim.bnpparibas.fr
Document non contractuel

N° ADEME : FR200181_03KLJL

Réf. : Guide déclaration fiscale - avril 2023