



GUIDE EXPLICATIF POUR LA DÉCLARATION DES REVENUS 2023 DE VOS SCPI

MARS 2024

Ce guide vous permettra de remplir votre déclaration de revenus 2023. 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 2023 de vos SCPI** » qui vous a été adressé par courrier et qui est également disponible dans votre « Espace Client » accessible sur le site www.reim.bnpparibas.fr dans le cas où vous auriez préalablement communiqué votre adresse e-mail.

Pour vous connecter en cas de première connexion ou de renouvellement de votre mot de passe, vous devez :

- 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 « 1^{ère} 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 chiffre - au moins un caractère spécial (l'astérisque (), l'espace, le point (.), l'apostrophe ('), le tiret bas (_) ou l'arobase (@)).*

Si vous nous n'avez pas communiqué votre adresse e-mail, nous vous invitons à adresser votre e-mail à l'adresse suivante administratif-reim@realestate.bnpparibas

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

- de remplir, selon votre situation, 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 et sur votre espace personnel www.impots.gouv.fr.

AVERTISSEMENT

Le présent guide a pour objet de vous aider dans votre déclaration de revenus 2023 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 2023 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 2022.

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 (ou n° 2044 spéciale). 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 remplir essentiellement 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 et SCPI Malraux) ;
- Des revenus fonciers d'au moins un immeuble ou appartement détenu en direct (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 déduire aucune charge, l'abattement est calculé automatiquement par l'administration fiscale.

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 :

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

► Vous devez remplir le formulaire **2042 – 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.

* En revanche, si vous avez des revenus fonciers soumis à un régime spécial (meublé, Robien, Besson, Périssol, Malraux,...) directement ou par la détention de parts de SCPI, vous devez utiliser la déclaration 2044 Spéciale puis la déclaration 2042.

- 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 :

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 2023 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** :

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 :

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) :

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

Vous devez remplir les formulaires [2047](#) et [2042](#).

► Vous devez remplir le formulaire [2047 – Cadres 4 et 6](#) en reportant les informations ci-dessous :

► Reportez les montants comme ci-dessous sur le formulaire [2042 – Cadre 4 – Case 4BL](#) et sur le formulaire [2042 – Cadre 8 – Case 8TK](#) :

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.



* La demande de dispense doit être formulée au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du versement (au plus tard le 30 novembre 2022 pour les revenus 2023). Les prélèvements sociaux ne sont pas concernés par la dispense.

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**.

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 :**

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) 2024

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 2023 de vos SCPI »** adressé à chaque associé par voie postale et également disponible sur votre « Espace Client » personnel. À l'exception de la SCPI Opus Real, la valeur IFI est identique que vous soyez résident ou non-résident fiscal de France.

Pour rappel, si vous êtes assujetti à l'IFI, la case **OIF** sur la première page de votre déclaration n°**2042** doit être cochée.

** À compter du 1^{er} janvier 2024, de nouvelles règles issues de l'article 27 de la Loi de finances pour 2024 interdisent la prise en compte des dettes contractées par les sociétés qui ne sont pas afférentes à des actifs imposables. Par ailleurs, la Loi de finances a institué deux plafonds de la valeur IFI des titres de sociétés. Ces nouvelles règles ont été prises en compte dans le calcul réalisé par la société de gestion.*

