

NOTICE EXPLICATIVE

Pour remplir votre déclaration de revenus 2016

IMMOVALOR
GESTION

SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE

1 Cours Michelet – CS 30051- Case courrier S1601
92076 Paris La Défense cedex

ALLIANZ DOMIDURABLE 3 (Joindre l'attestation fournie par votre SCPI à votre déclaration)

Cette notice explicative, qui accompagne votre bordereau de déclaration fiscale a été établie en vue de faciliter l'établissement de votre **déclaration de revenus 2016**. **Il vous suffit de reporter les indications qui figurent sur ce bordereau aux rubriques indiquées sans mentionner les centimes**. Cette notice n'ayant pas pour objet de se substituer à la documentation administrative officielle, nous vous invitons pour des explications complémentaires, à consulter celles fournies à cet effet par l'administration fiscale.

REGLES D'APPLICATION

Dispositif	ALLIANZ DOMIDURABLE 3 SCPI Pinel
Objet	le dispositif dit « PINEL » repose sur une réduction d'impôt sur le revenu pour la souscription en numéraire de parts de SCPI pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition.
Réduction d'impôt	18% du montant de la souscription réalisée, répartis sur 9 années à raison d'un neuvième de son montant total chaque année (Soit pour une part : 1.000 € x 18%) = 180 € de réduction par part souscrite, soit 20 € de réduction par an.
Durée de la réduction	9 ans à compter de l'année de la souscription des parts de SCPI.
Début de la réduction	L'année de la souscription

A - REDUCTION D'IMPOT SUR LE REVENU

☞ Utilisez la déclaration 2042 Complémentaire cadre 7

Souscriptions réalisées en 2016:

- Portez **le montant de votre investissement** sur la déclaration complémentaire de revenus **2042 Complémentaire cadre 7 « investissement locatif Pinel » case 7 QJ**

Souscriptions réalisées en 2015 :

- Portez **le montant de votre investissement** sur la déclaration complémentaire de revenus **2042 Complémentaire page 4 cadre 7 case 7 QF**

Investissements réalisés en 2015

- en métropole avec engagement de location de : 6 ans 7QE 9 ans 7QF 

- outre-mer avec engagement de location de : 6 ans 7QG 9 ans 7QH

B - REVENUS FINANCIERS

 Utilisez la déclaration 2042 page 3 cadre 2


Ce sont les intérêts encaissés par la SCPI au cours de l'année dans le cadre de la gestion de sa trésorerie disponible.

- Vous êtes soumis aux prélèvements obligatoires :
Reportez les montants des produits financiers figurant sur votre bordereau fiscal sur les lignes prévues de votre imprimé fiscal (cf : Ligne **2TR**, **2BH** et **2CK**)
- Vous n'êtes pas soumis aux prélèvements obligatoires :
Reportez le montant des produits financiers figurant sur votre bordereau fiscal sur les lignes prévues de votre imprimé fiscal (cf : Ligne **2TR** et **2BH**),

2 1 REVENUS DES VALEURS ET CAPITAUX MOBILIERS	
Produits d'assurance-vie et de capitalisation soumis au prélèvement libératoire de 7,5%	2DH
Autres produits de placement soumis à un prélèvement libératoire	2EE
REVENUS OUVRANT DROIT À ABATTEMENT <i>ne le déduisez pas</i>	
Revenus des actions et parts	2DC
Revenus imposables des titres non cotés détenus dans le PEA	2FU
Produits des contrats d'assurance-vie d'une durée d'au moins 8 ans	2CH
REVENUS N'OUVRANT PAS DROIT À ABATTEMENT	
Produits des contrats d'assurance-vie d'une durée inférieure à 8 ans et distributions	2TS
Produits de placement à revenu fixe	2TR
Produits de placement à revenu fixe inférieurs à 2 000 € taxables sur option à 24%	2FA
AUTRES	
Revenus des lignes 2DC, 2CH, 2TS, 2TR, 2FA déjà soumis aux prélèvements sociaux sans CSG déductible	2CG
Revenus des lignes 2DC, 2CH, 2TS, 2TR déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible	2BH
Frais et charges déductibles	2CA
Crédits d'impôt sur valeurs étrangères	2AB
Crédit d'impôt égal au prélèvement forfaitaire non libératoire effectué en 2015	2CK

A noter : le taux de prélèvement obligatoire libératoire est de 39,50 %

C - REVENUS FONCIERS (4 possibilités)

 Les revenus fonciers nets imposables mentionnés sur votre bordereau de déclaration fiscale correspondent à votre quote-part des revenus bruts encaissés par la SCPI, déduction faite des charges déductibles. Les revenus qui vous sont distribués sous forme d'acomptes sont calculés selon des règles comptables différentes des règles fiscales. Par conséquent, **il ne peut pas y avoir concordance entre le revenu imposable que nous vous indiquons et le montant des résultats distribués.**

UTILISATION DE LA DECLARATION FISCALE 2042 EXCLUSIVEMENT

CAS N°1

Vos revenus fonciers ne proviennent que de parts de SCPI non soumises à un régime particulier. (Le régime du micro foncier ne peut s'appliquer)

 Utilisez la déclaration 2042 page 3 cadre 4

- Portez le **REVENU FONCIER NET** que nous vous indiquons sur votre bordereau en **case 4BA** de l'imprimé fiscal (éventuellement additionné aux revenus d'autres SCPI classiques).

4 I REVENUS FONCIERS lignes 4BA, 4BB, 4BC, 4BD: report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044	
Micro foncier: recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 €.....	4BE <input type="checkbox"/>
Adresse de la location	
Revenus fonciers imposables.....	4BA <input type="checkbox"/>
Déficit imputable sur les revenus fonciers.....	4BB <input type="checkbox"/>
Déficit imputable sur le revenu global.....	4BC <input type="checkbox"/>
Déficits antérieurs non encore imputés.....	4BD <input type="checkbox"/>
Primes d'assurance pour loyers impayés des locations conventionnées.....	4BF <input type="checkbox"/>
Si vous souscrivez une déclaration n° 2044 spéciale, cochez la case.....	4BZ <input type="checkbox"/> COCHEZ >

CAS N°2

Vous avez par ailleurs des revenus fonciers d'immeubles détenus en direct, non soumis à un régime particulier, (meublés, Robien, Besson, Périssol, Borloo) et votre revenu foncier annuel brut n'excède pas 15.000 € pour votre foyer fiscal.

Vous pouvez choisir d'opter pour le **REGIME MICRO FONCIER**

 **Utilisez la déclaration 2042 page 3 cadre 4**

- Portez le **REVENU FONCIER BRUT** que nous vous indiquons sur votre bordereau additionné à vos autres revenus **FONCIERS BRUTS** perçus en 2016 (charges non comprises) en **case 4BE** de l'imprimé fiscal.

4 I REVENUS FONCIERS lignes 4BA, 4BB, 4BC, 4BD: report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044	
Micro foncier: recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 €.....	4BE <input type="checkbox"/>
Adresse de la location	
Revenus fonciers imposables.....	4BA <input type="checkbox"/>
Déficit imputable sur les revenus fonciers.....	4BB <input type="checkbox"/>
Déficit imputable sur le revenu global.....	4BC <input type="checkbox"/>
Déficits antérieurs non encore imputés.....	4BD <input type="checkbox"/>
Primes d'assurance pour loyers impayés des locations conventionnées.....	4BF <input type="checkbox"/>
Si vous souscrivez une déclaration n° 2044 spéciale, cochez la case.....	4BZ <input type="checkbox"/> COCHEZ >

UTILISATION DES DECLARATIONS FISCALES 2044 PUIS 2042

CAS N°1

Vous avez par ailleurs des revenus fonciers d'immeubles détenus en direct, non soumis à un régime particulier (meublés, Robien, Besson, Périssol, Borloo), et votre revenu foncier annuel brut excède 15.000 € pour votre foyer fiscal, ou bien, il est inférieur mais vous n'avez pas choisi d'opter pour le régime MICRO FONCIER, ou vous avez acheté vos parts à crédit.

En ce cas, vous optez pour le **REGIME REEL**

 **Utilisez la déclaration 2044 puis la déclaration 2042**

Déclaration 2044 : reportez les montants figurant sur votre bordereau sur l'imprimé fiscal rubrique 110 « Vos parts de sociétés immobilières ... » lignes 110 à 115

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)

	Besson ancien 26 %	Borloo ancien dans le secteur intermédiaire 30 %	Borloo ancien dans le secteur social 45 %	Borloo ancien dans le secteur social 60 %	Borloo ancien dans le secteur social et intermédiaire 70 %	Nom et adresse des sociétés
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La mention immeuble fait référence à la SCPI que vous possédez.
Immeuble 2*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Immeuble 1* Immeuble 2* Immeuble 3* Immeuble 4* Immeuble 5* Immeuble 6*

111 Revenus bruts	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	A	<input type="text"/>
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	B	<input type="text"/>
113 Intérêts d'emprunt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	C	<input type="text"/>
114 Bénéfice (+) ou déficit (-)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	D	<input type="text"/>
115 Total de chaque ligne, à reporter page 4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Lors d'achat de parts de SCPI à crédit les intérêts versés à l'organisme prêteur et déductibles sont communiqués par celui-ci. Complétez la ligne 410 ci-dessous et reportez ligne 432 le total des intérêts.

Le total de chaque ligne est à reporter en PAGE 4 :
 - ligne 114 case D sera à reporter ligne 420
 En cas de résultat négatif :
 - ligne 111 case A sera à reporter ligne 431
 - ligne 112 case B sera à reporter ligne 433
 - ligne 113 case C sera à reporter ligne 432

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
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

En cas de déficit, continuez les calculs.

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

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	<input type="text"/> €
432 Total des intérêts d'emprunts : case C + case G	<input type="text"/> €
433 Total des autres frais et charges : case B + case F	<input type="text"/> €

Déclaration 2042 : Après avoir suivi les indications de la déclaration 2044, reportez le montant sur votre déclaration 2042.

CAS N°2

Vous avez par ailleurs des revenus fonciers soumis à un régime spécial (meublé, Robien, Besson, Périssol, Malraux,...) directement ou par la détention de parts de SCPI.

Utilisez la déclaration 2044 spéciale puis la déclaration 2042