

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

DOMIVALOR 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	DOMIVALOR 3 « ROBIEN RECENTRE »
Objet	Le dispositif dit « ROBIEN RECENTRE » concerne l'amortissement des souscriptions en numéraire de parts de SCPI. Ainsi ce ne sont plus les sociétés qui bénéficient de l'amortissement mais les associés directement.
Amortissement	95 % du montant de la souscription (Soit 1.500 € x 95 % = 1425 € par part souscrite)
Taux d'amortissement	- 6 % pendant 7 ans, - 4 % pendant 2 ans * Les associés ayant souscrit leurs parts en 2006 ne bénéficient plus de l'application d'amortissement cette année. * Les associés ayant souscrit leurs parts en 2007 bénéficient de leur dernière année d'application de l'amortissement.
Début de la période d'amortissement	Le 1 ^{er} jour du mois suivant votre date d'achat
Déficit foncier	Cet amortissement constitue un déficit foncier reportable sans limitation sur les revenus fonciers
Imputation sur le revenu global	Le déficit foncier est reportable sur le revenu global dans la limite de 10.700 €.

A/ REVENUS FONCIERS



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.**

Les parts de SCPI bénéficiant d'un régime spécial ne sont pas concernées par le régime du micro-foncier.

Utilisez la déclaration 2044 spéciale

1. PAGE 1 : 110 Parts de sociétés immobilières

Reportez les montants figurant sur votre bordereau sur l'imprimé fiscal rubrique 110 « Vos parts de sociétés immobilières ... » lignes 111 à 115

- Mentionnez :
- les revenus bruts en **ligne 111** de l'imprimé fiscal
 - Les frais et charges en **ligne 112** de l'imprimé fiscal
 - L'amortissement en **ligne 113** de l'imprimé fiscal
 - Les intérêts d'emprunt en **ligne 114** de l'imprimé fiscal

Renseignez la **ligne 115** selon le calcul suivant : **A-(B+C+D)=E**

Reportez **page 6 ligne 621** le montant de la ligne 115

110 Vos parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI)
non passibles de l'impôt sur les sociétés

Si vous êtes associé dans une société immobilière ou un FPI possédant des immeubles spéciaux (immeubles situés en secteur sauvegardé, classés monuments historiques ou possédés en nue-propiété), reportez-vous pages 4 et 5.

Propriétés rurales et urbaines

	Besson ancien, Robien ZRR et Scellier ZRR 26 %	Borloo ancien dans le secteur intermédiaire et Borloo neuf 30 %	Scellier 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 %	Périsol, Besson neuf, Robien classique et recentré, Borloo neuf Opt. amortissement	Robien SCPI et Borloo SCPI Opt. amortissement
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 2*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 3*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 4*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 5*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 6*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Dispositifs spécifiques (cochez, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation)

Cochez la case Robien SCPI

Nom et adresse de la ou des sociétés

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

La mention immeuble fait référence à la SCPI que vous possédez, puis utilisez la colonne correspondante.

	Immeuble 1*	Immeuble 2*	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*	
111 Revenus bruts							A
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)							B
113 Déduction pratiquée en 2011 au titre de l'amortissement (uniquement si vous possédez des parts de SCPI pour lesquelles vous avez opté pour les dispositifs « Robien classique », « Robien recentré » ou « Borloo neuf ») [remplir également le tableau page 8]							C
114 Intérêts d'emprunt							D
115 Bénéfice (+) ou déficit (-)							E
116 Total de chaque ligne, à reporter pages 6 et 7 * ou groupes d'immeubles de même nature ayant le même régime d'imposition.							

Lors d'achat de parts de SCPI les intérêts versés à l'organisme prêteur et déductibles sont communiqués par celui-ci, reportez également le montant **ligne 610**.

2. PAGE 8 : 850 Souscription en numéraire

Remplissez le tableau d'amortissement **PAGE 8 LIGNE 850**, indiquez-en :

- **Ligne 851** le nom de la SCPI
- **Ligne 852** le prix de revient de la souscription éligible à la déduction au titre de l'amortissement **soit 95 % de la souscription**
- **Ligne 853** la date de début de la période d'amortissement **soit le 1^{er} jour du mois suivant votre date de souscription**
- **Ligne 854** le montant de l'amortissement de votre bordereau
- **Ligne 855** le montant cumulé de vos déductions pratiquées.

850 Souscriptions en numéraire au capital des SCPI (sociétés civiles de placement immobilier)			
851 N° de la société			
852 Prix de revient de la souscription			
853 Date de début de la période d'amortissement			
854 Montant de la déduction pratiquée en 2011 au titre de l'amortissement A reporter ligne 113 page 1			
			
855 Montant cumulé des déductions pratiquées de 2003 à 2011 au titre de l'amortissement			
			

3. PAGE 6 : 610 Intérêts d'emprunt et 620 Détermination du revenu

Si vous avez contracté un emprunt pour l'acquisition de vos parts : Indiquez **page 6 ligne 610** « INTERETS D'EMPRUNT » le nom de l'organisme prêteur et le montant des intérêts versés. Reportez également ce montant **page 7 ligne 703**.

610 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
		

Reportez en **page 6 ligne 621** le montant indiqué en **page 1 ligne 115 case E**.

Déterminez le résultat global **page 6 ligne 630**.

620 Détermination du revenu ou du déficit global annuel		
621 Bénéfice (+) ou déficit (-) des parts de sociétés immobilières ou FPI : report de la case E de la page 1		€
622 Bénéfice (+) ou déficit (-) des propriétés rurales et urbaines : report de la case J de la page 3		€
623 Bénéfice (+) ou déficit (-) des parts de sociétés immobilières (secteurs sauvegardés, monuments historiques, nues-propriétés) : report des cases 4D + 5E + 5P des pages 4 et 5		€
624 Bénéfice (+) ou déficit (-) des immeubles spéciaux (secteurs sauvegardés, monuments historiques, nues-propriétés) : report de la case 5S de la page 5		€
630 Résultat global annuel : total ou différence des lignes précédentes		€

*En cas de bénéfice, reportez le résultat de la ligne 630, case 4 BA de votre déclaration n° 2042.
En cas de déficit, effectuez les calculs de répartition de ce déficit, en page 7.*

Utilisez la déclaration 2042

Si la ligne 630 fait apparaître un résultat positif, le reporter sur la déclaration **2042 cadre 4 case 4BA** et cochez la **case 4BZ**.

Si la ligne 630 fait apparaître un résultat négatif, procédez à la répartition du déficit **rubrique 700**.

4. PAGE 7 : 700 Répartition du déficit

☞ Poursuivre sur la déclaration 2044 spéciale puis reportez sur la déclaration 2042

Indiquez : Les revenus bruts **ligne 702**
 Les intérêts d'emprunt **ligne 703**
 Les frais et charges **ligne 704**
 Le résultat global **ligne 706** si positif doit être reporté en **7A** si déficit doit être ventilé en **ligne 707 à 712**.

Reportez le résultat obtenu : **ligne 761** et mentionner sur votre déclaration **2042 page 3 cadre 4 case 4BA ou 4BC ou 4BB** suivant la situation personnelle de chacun.

700 Répartition du déficit	
701 Propriétés rurales et urbaines, secteurs sauvegardés ou assimilés et nues-proprétés <i>(Immeubles possédés directement ou parts de sociétés immobilières ou de FPI)</i>	
702 Total des revenus bruts : cases (A + F + I + 4A + 4E)	€
703 Total des intérêts d'emprunt : cases (D + H + 4C + 4G + 5L + 5O)	€
704 Total des frais et charges : cases (B + C + G + 5J + 5N)	€
705 Total des cases (4B + 4F)	€
706 Résultat net : lignes (702 – 703 – 704 – 705)	€

Bénéfice à reporter case 7A ci-dessous.

Continuez les calculs ci-après (lignes 707 à 712) uniquement en cas de déficit

707 Si la ligne 703 est inférieure à la ligne 702	
708 Différence des lignes (702 – 703 – 704)	€
709 Si la ligne 708 est négative	
Reportez le montant de la ligne 708 dans la limite de 10 700 € (1) en case 7C ci-dessous	
Reportez le montant de la ligne 708 dépassant 10 700 € (1) en case 7B ci-dessous	
Reportez le montant de la ligne 705 en case 7E ci-dessous	
710 Si la ligne 708 est positive	
Reportez le montant de la ligne 706 en case 7E ci-dessous	
711 Si la ligne 703 est supérieure ou égale à la ligne 702	
712 Différence des lignes (702 – 703)	€
Reportez le montant de la ligne 704 dans la limite de 10 700 € (1) en case 7C ci-dessous	
Reportez le montant de la ligne 704 dépassant 10 700 € (1) en case 7B ci-dessous	
Reportez le montant de la ligne 705 en case 7E ci-dessous	

A reporter case 7D ci-dessous

(1) ou 15 300 € si le résultat d'au moins un des immeubles pour lesquels vous avez opté pour la déduction au titre de l'amortissement "Périssol" est déficitaire (voir paragraphe 229 de la notice).

760 Montants à reporter sur la déclaration n° 2042	Revenus nets	Part du déficit imputable sur vos revenus fonciers	Part du déficit imputable sur votre revenu global
761 Propriétés rurales et urbaines, Secteurs sauvegardés ou assimilés et Nues propriétés	7A €	7B € 7D €	7C € 7E €
762 Monuments historiques	7F €		7G €
763 Total de chaque colonne à reporter sur votre déclaration n° 2042	€	€	€

À reporter case 4BA de votre déclaration n° 2042
À reporter case 4BB de votre déclaration n° 2042
À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042