

NOTICE EXPLICATIVE

Pour remplir votre déclaration des revenus 2017

immovalor 
GESTION

SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE
1 Cours Michelet – CS 30051- Case courrier S1601
92076 Paris La Défense cedex

ALLIANZ DOMIDURABLE 4

(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 2017**. **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 4 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 **1/9^{ème} du montant de votre réduction d'impôt** sur la déclaration complémentaire de revenus **2042 Complémentaire cadre 7 « investissement locatif Pinel » case 7 RZ**.

Souscriptions réalisées en 2017 :

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

Investissements réalisés et achevés en 2016 ou réalisés antérieurement si achevés en 2016

- en métropole :

- avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt de l'année 2016 7QZ
- avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt de l'année 2016 7RZ

Investissements réalisés en 2017

- en métropole avec engagement de location de 6 ans 7QM 9 ans 7QN

B - 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 4BC** de l'imprimé fiscal dans la limite de 10 700 €.

REVENUS FONCIERS (loyers, fermages, parts de SCI, affichage) ?

Micro foncier : Indiquez les recettes brutes (ne déduisez aucun abattement) ?	4BE	<input type="text"/>
- dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BK	<input type="text"/>
Revenus fonciers imposables	4BA	<input type="text"/>
- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BL	<input type="text"/>
Déficit imputable sur les revenus fonciers	4BB	<input type="text"/>
Déficit imputable sur le revenu global	4BC	
Déficits antérieurs non encore imputés	4BD	<input type="text"/>
Montant des loyers courus du 01/01/1998 au 30/09/1998 provenant des immeubles pour lesquels la cessation ou l'interruption de la location est intervenue en 2017 et qui ont été soumis à la taxe additionnelle au droit de bail	4TQ	<input type="text"/>
Amortissement "Robien" ou "Borloo neuf" déduit des revenus fonciers 2017 (investissements réalisés en 2009) ?	4BY	<input type="text"/>
Taxe sur les loyers élevés (Report de la déclaration n°2042LE) ?	4BH	<input type="text"/>
Vous ne percevez plus de revenus fonciers après le 31/12/2017, cochez la case	4BN	<input type="checkbox"/>

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.

REVENUS FONCIERS (loyers, fermages, parts de SCI, affichage) ?

Micro foncier : Indiquez les recettes brutes (ne déduisez aucun abattement) ?	4BE	
- dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BK	<input type="text"/>
Revenus fonciers imposables	4BA	<input type="text"/>
- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BL	<input type="text"/>
Déficit imputable sur les revenus fonciers	4BB	<input type="text"/>
Déficit imputable sur le revenu global	4BC	<input type="text"/>
Déficits antérieurs non encore imputés	4BD	<input type="text"/>
Montant des loyers courus du 01/01/1998 au 30/09/1998 provenant des immeubles pour lesquels la cessation ou l'interruption de la location est intervenue en 2017 et qui ont été soumis à la taxe additionnelle au droit de bail	4TQ	<input type="text"/>
Amortissement "Robien" ou "Borloo neuf" déduit des revenus fonciers 2017 (investissements réalisés en 2009) ?	4BY	<input type="text"/>
Taxe sur les loyers élevés (Report de la déclaration n°2042LE) ?	4BH	<input type="text"/>
Vous ne percevez plus de revenus fonciers après le 31/12/2017, cochez la case	4BN	<input type="checkbox"/>

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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>		<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"/>
<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	_____ €
<i>En cas de bénéfice, à reporter case 4BA de votre déclaration n° 2042</i>	
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	_____ €
432 Total des intérêts d'emprunts : case C + case G	_____ €
433 Total des autres frais et charges : case B + case F	_____ €

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