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 PIERRE ACTIF 2

LE DISPOSITIF D'AMORTISSEMENT BESSON EST ARRIVE A SON TERME

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.

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 € et après déduction des intérêts d'emprunt.

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
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
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
Amortissement "Robien" ou "Borloo neuf " déduit des revenus fonciers 2017 (investissements réalisés en 2009)	4BY
Taxe sur les loyers élevés (Report de la déclaration n°2042LE)	4BH
Vous ne percevez plus de revenus fonciers après le 31/12/2017, cochez la case	4BN ☐

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 2017 (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
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
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
Amortissement "Robien" ou "Borloo neuf " déduit des revenus fonciers 2017 (investissements réalisés en 2009)	4BY
Taxe sur les loyers élevés (Report de la déclaration n°2042LE)	4BH
Vous ne percevez plus de revenus fonciers après le 31/12/2017, cochez la case	4BN ☐

UTILISATION DES DECLARATIONS FISCALES 2044 PUIS 2042

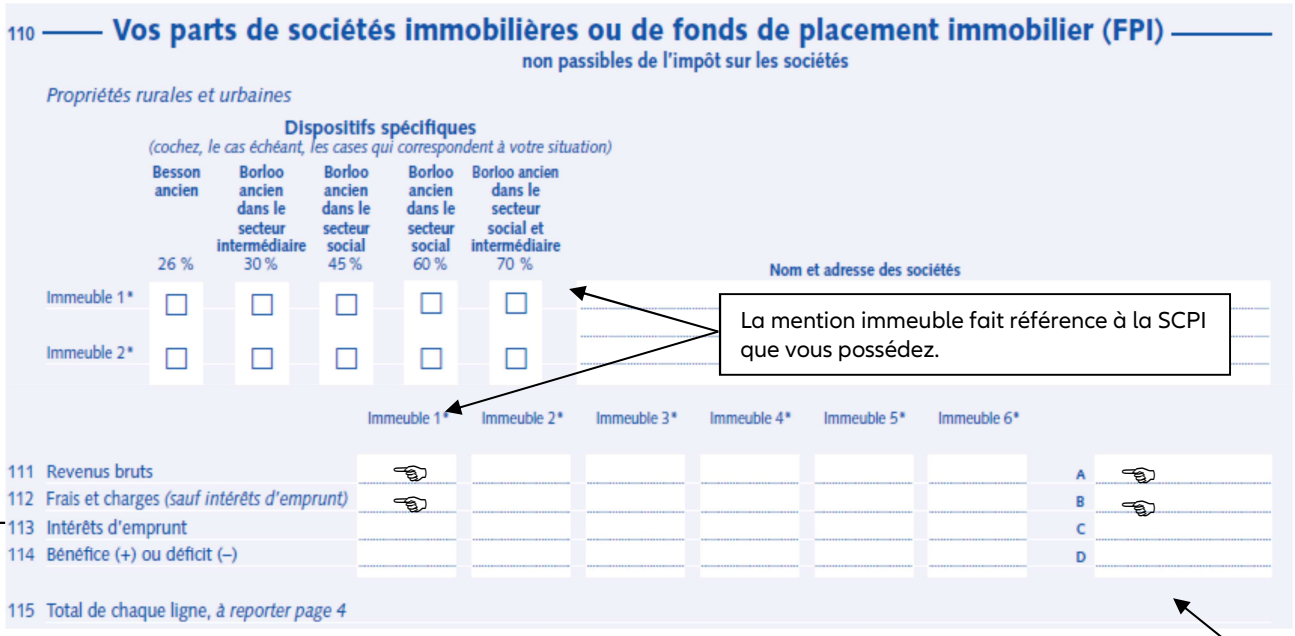
CAS N°1

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 <u>vous avez acheté vos parts à crédit.</u>

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

☞ Utilisez la déclaration 2044 puis la déclaration 2042

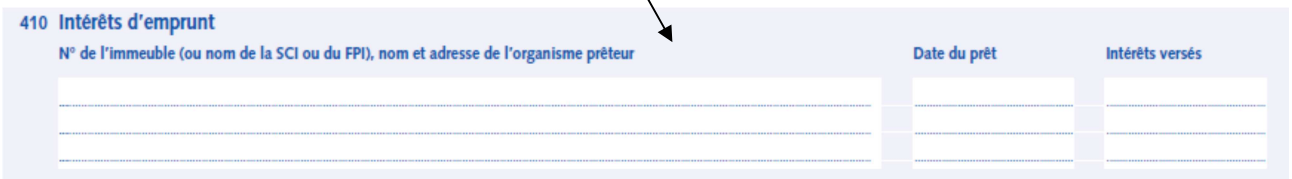
<u>Déclaration 2044</u> : reportez les montants figurant sur votre bordereau sur l'imprimé fiscal rubrique 110 « Vos parts de sociétés immobilières … » lignes 110 à 115



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**



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 ..... €

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**