

NOTICE EXPLICATIVE

Pour remplir votre déclaration des revenus 2017

immovvalor 
GESTION

SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE

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

DOMIVALOR 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	DOMIVALOR 4 SCPI Scellier
Objet	Le dispositif dit « SCELLIER » 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	25 %
	du montant de la souscription réalisée en 2009 et/ou en 2010 répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année (Soit 1.500 € x 25 %) = 375 € par part souscrite soit 41,66 € par part et par an. Les associés ayant souscrit leurs parts en 2009 bénéficient de leur dernière réduction d'impôt sur le revenu.
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 page 4 cadre 7**

Souscriptions réalisées en 2010 :

- Portez **1/9^{ème} du montant de votre souscription réalisée en 2010**, sur la déclaration complémentaire de revenus **2042 C page 4 cadre 7 case 7HV**

Souscriptions réalisées en 2009 :

- Portez **1/9^{ème} du montant de votre souscription réalisée en 2009**, sur la déclaration complémentaire de revenus **2042 C page 5 cadre 7 case 7HR**

Investissements achevés en 2010 : report de 1/9 de l'investissement

Investissements réalisés et achevés en 2010

– en métropole

7HV 

– dans les DOM COM

7HW

– en métropole avec promesse d'achat avant le 01/01/2010

7HX

– dans les DOM COM avec promesse d'achat avant le 01/01/2010

7HZ

Investissements réalisés en 2009 et achevés en 2010

– en métropole en 2009; dans les DOM du 01/01/2009 au 26/05/2009;

dans les DOM du 27/05/2009 au 30/12/2009 lorsqu'ils ne respectent pas les plafonds spécifiques

7HT


– dans les DOM COM du 27/05/2009 au 31/12/2009 respectant les plafonds spécifiques

7HU

Investissements réalisés et achevés en 2009 : report de 1/9 de l'investissement

– en métropole en 2009; dans les DOM du 01/01/2009 au 26/05/2009;

dans les DOM du 27/05/2009 au 30/12/2009 lorsqu'ils ne respectent pas les plafonds spécifiques

7HR 

– dans les DOM COM du 27/05/2009 au 31/12/2009 respectant les plafonds spécifiques

7HS

B - 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.**

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).

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

Micro foncier : Indiquez les recettes brutes (ne déduisez aucun abattement) ?	4BE	<input type="checkbox"/>
- dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BK	<input type="checkbox"/>
Revenus fonciers imposables	4BA	
- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BL	<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"/>
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="checkbox"/>
Amortissement "Robien" ou "Borloo neuf" déduit des revenus fonciers 2017 (investissements réalisés en 2009) ?	4BY	<input type="checkbox"/>
Taxe sur les loyers élevés (Report de la déclaration n°2042LE) ?	4BH	<input type="checkbox"/>
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** (charges non comprises) perçus en 2017 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="checkbox"/>
Revenus fonciers imposables	4BA	<input type="checkbox"/>
- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BL	<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"/>
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="checkbox"/>
Amortissement "Robien" ou "Borloo neuf" déduit des revenus fonciers 2017 (investissements réalisés en 2009) ?	4BY	<input type="checkbox"/>
Taxe sur les loyers élevés (Report de la déclaration n°2042LE) ?	4BH	<input type="checkbox"/>
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 111 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					Nom et adresse des sociétés
	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 %	
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*	A	B	C	D
111 Revenus bruts										
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)		10								
113 Intérêts d'emprunt		10								
114 Bénéfice (+) ou déficit (-)										
115 Total de chaque ligne, à reporter page 4										

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** sera à reporter **ligne 420**
 En cas de résultat négatif :
 - **ligne 111** sera à reporter **ligne 431**
 - **ligne 112** sera à reporter **ligne 433**
 - **ligne 113** 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

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, n° 4 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**