

NOTICE EXPLICATIVE – DECLARATION DES REVENUS POUR L'ANNEE 2013

Très important : Les compléments d'identification figurant dans le cadre en haut à gauche de votre déclaration sont obligatoirement demandés par l'administration fiscale, il s'agit de la date ET du lieu de naissance, s'ils sont incorrects, incomplets ou manquants, merci de nous les communiquer par retour au 01 56 43 11 11 ou sur infos@perial.com

Madame, Mademoiselle, Monsieur, cette notice explicative vous permettra de renseigner et compléter votre déclaration de revenus 2013. Elle s'adresse aux personnes physiques détentrices de parts de SCPI. Vous trouverez ci-joint un imprimé regroupant, les revenus fonciers, les revenus de capitaux mobiliers et les plus-values immobilières à reporter sur votre déclaration de revenus.

1. REVENUS FONCIERS

(Part des Sociétés Immobilières non passibles de l'impôt sur les Sociétés)

Si vous n'avez comme revenus fonciers que ceux de PF1, PFO, PFO₂ :

Le montant net indiqué Cadre D de notre document représente votre quote-part du revenu net imposable (déduction faite des charges déductibles) de la SCPI.

Notre document : REVENUS FONCIERS NETS		Imprimé 2042 rubrique « revenus fonciers »
Montant net (*) Cadre D	A reporter ►	Page 3, cadre 4, ligne 4BA

() Ce montant peut éventuellement être diminué du montant des intérêts d'emprunt que vous auriez contracté pour l'acquisition de parts de SCPI en indiquant sur une note annexe les nom et adresse des SCPI, le montant des revenus par SCPI, la dénomination de l'organisme prêteur et le montant des intérêts.*

Si après déduction des intérêts d'emprunt le résultat foncier est déficitaire, vous devez alors remplir un imprimé 2044 comme indiqué ci-dessous.

Si vous avez d'autres revenus fonciers :

a) Vos revenus bruts annuels cumulés dépassent 15 000 € (Régime réel d'imposition) :

Remplissez les rubriques 110 à 115, page 1 de l'imprimé de déclaration n° 2044 :

- à la rubrique 110 "Parts de Stés immobilières ou de FPI", indiquez le nom et l'adresse des sociétés :
"PF1", "PFO" ou "PFO₂" – 9 rue Jadin 75017 Paris
NB : L'indication "Dispositifs 26% à 70%" sur la 1^{ère} page de la déclaration 2044 ne concerne pas vos parts de SCPI gérées par PERIAL ASSET MANAGEMENT. Il y a lieu de considérer que « immeuble 1 » correspond à la SCPI n°1 et ainsi de suite.
- à la ligne 111 « revenus bruts », reportez le montant indiqué Cadre A de notre document
- à la ligne 112 « frais et charges », reportez le montant des frais et charges indiqué Cadre B de notre document
- à la ligne 113 « intérêts d'emprunt », reportez le montant éventuel indiqué Cadre C de notre document en y ajoutant le montant des intérêts payés en 2013 au titre des emprunts que vous avez souscrits, pour acquérir les parts de SCPI, et remplissez la rubrique 410 page 4
- à la ligne 114 « bénéfice ou déficit », reportez le montant indiqué Cadre D de notre document après déduction éventuelle de vos intérêts d'emprunt
- Totalisez chaque ligne, et reportez le montant de la case D page 4 ligne 420 « résultat »
- En cas de déficit, effectuez la répartition ligne 430 et suivantes

Après avoir complété l'imprimé 2044, reportez ces montants sur votre déclaration des revenus imprimé 2042.

b) Vos revenus bruts annuels cumulés sont inférieurs ou égaux à 15 000 € (Micro foncier) :

Vous bénéficiez de plein droit du régime micro foncier qui s'applique aux détenteurs de revenus fonciers, provenant de parts de SCI (notamment SCPI), à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant de la location non meublée d'immeubles détenus "en direct".

Dans cette hypothèse, remplissez la ligne 4BE cadre 4 page 3 de l'imprimé de déclaration n° 2042. Reportez sur cette ligne le montant brut indiqué Cadre A de notre document en y ajoutant les revenus bruts de vos autres propriétés. Renseignez la rubrique « adresse de la location » et sur papier libre indiquez les noms et adresses des SCPI.

Le revenu brut bénéficie d'un abattement forfaitaire de 30% automatiquement pratiqué par l'Administration. Cet abattement est réputé couvrir l'ensemble des charges. En conséquence, aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut. Toutefois, selon son intérêt, le contribuable pourra opter pour le régime d'imposition "réel" (voir §a ci-dessus). Cette option se matérialisera par le dépôt d'une déclaration n°2044 de revenus fonciers. Elle est irrévocable pour une période de 3 ans à moins de sortir du champ d'application du micro foncier, ce qui nécessite de se livrer à un calcul prévisionnel où il apparaîtrait que les charges fiscalement déductibles sur cette période de 3 ans excèdent 30%.

Exclusions du régime du micro foncier :

Le régime du micro foncier n'est pas applicable lorsque des régimes particuliers s'appliquent : certains démembrements de propriété, monuments historiques loués, régimes Malraux, Besson, Périssol, Robien, Borloo, ... bénéficiant d'une déduction spécifique.

Par ailleurs, un associé de SCI ou de SCPI qui cesse dans le courant de l'année de percevoir des revenus d'immeubles détenus en direct (fin de location, vente de l'immeuble...) ne peut bénéficier du régime du micro foncier, il est à nouveau soumis au régime réel d'imposition.

c) Si vous avez perçu des revenus fonciers issus de la location de logements neufs Borloo, Robien, Périssol, Besson, Scellier, immeubles en secteur sauvegardé, zones franches urbaines, possédés en nue-propriété etc... vous devez remplir la déclaration "2044 spéciale" pour l'ensemble de vos revenus fonciers y compris ceux de vos SCPI.

2. REVENUS FINANCIERS

Ces revenus proviennent du placement de la trésorerie en certificats de dépôts négociables ou dépôts à terme (placements à revenus fixes). Cette trésorerie concerne les capitaux non encore investis, les dépôts de garantie et les dividendes en attente de versement.

L'ensemble de vos revenus de placements à revenus fixes est pré inscrit sur votre déclaration d'ensemble 2042. Si les montants indiqués sont inexacts, vous devrez les corriger.

Ces revenus financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement forfaitaire non libératoire de 24% a été prélevé à la source (sauf dispense) ainsi que les prélèvements sociaux au taux global de 15,50%. Le prélèvement forfaitaire est désormais un simple acompte d'impôt.

Dispense de prélèvement de 24% en fonction des revenus : Si votre revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000€ (personne seule) ou 50 000€ (couple), vous avez pu demander à être dispensé du prélèvement obligatoire.

Option : Si l'ensemble de vos placements à revenu fixe n'a pas généré plus de 2000€ d'intérêts en 2013, vous pourrez opter lors du dépôt de votre déclaration de revenus, pour leur imposition forfaitaire au taux de 24% (hors prélèvements sociaux).

Prélèvements sociaux : Les prélèvements sociaux sur les produits de placement à revenu fixes ont été prélevés à la source durant l'année. Ces produits ouvrent droit à CSG déductible des revenus de l'année du prélèvement lorsqu'ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Notre document : Revenus soumis au prélèvement forfaitaire	Montants pré remplis ou à reporter	Imprimé 2042 rubrique « revenus des valeurs et capitaux mobiliers »
Montant Cadre G		Page 3, cadre 2, ligne 2TR Puis ligne 2BH
Montant Cadre H		Page 3, cadre 2, ligne 2CK

Notre document : Revenus non soumis au prélèvement forfaitaire	Montants pré remplis ou à reporter	Imprimé 2042 rubrique « revenus des valeurs et capitaux mobiliers »
Montant Cadre F		Page 3, cadre 2, ligne 2TR Puis ligne 2BH

Option mentionnée ci-dessus : Revenus financiers < 2000€ en 2013 :

Si vous souhaitez opter pour l'imposition forfaitaire au taux de 24%, le montant des intérêts que vous avez perçus figurant ligne 2TR devra être reporté ligne 2FA. Ce montant inscrit en 2FA devra alors diminuer les revenus ayant déjà subi les prélèvements sociaux figurant ligne 2BH. Pour plus de précisions, reportez-vous à la notice de la déclaration de revenus 2042.

3. PLUS VALUES SUR VALEURS MOBILIERES

Concernant vos SCPI vous n'avez en 2013 aucun montant de cession à prendre en compte.

4. PLUS-VALUES SUR IMMEUBLES

Votre SCPI, dans le cadre de ses opérations de gestion a été amenée à céder des immeubles. Nous vous rappelons que l'établissement de la déclaration et le paiement éventuel de l'impôt sont effectués directement par le notaire lors de l'enregistrement de l'acte.

5. PLUS-VALUES SUR CESSION DE PARTS

Si vous avez réalisé des cessions de parts de SCPI en 2013, la plus-value éventuelle a déjà été prélevée à la source.

6. REVENU FISCAL DE REFERENCE et PLUS VALUES IMMOBILIERES

La loi impose de reporter le montant net des plus-values imposables sur la déclaration de revenus complémentaires 2042 C afin qu'elles soient prises en compte dans le revenu fiscal de référence pour calculer, le cas échéant, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Le revenu fiscal de référence comprend, notamment, les plus-values immobilières. Sont visées, les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées en direct et par l'intermédiaire de votre SCPI ainsi que les plus-values sur la cession de vos parts de SCPI.

Le montant total de vos plus-values de cession (immeubles et parts) doit être mentionné sur la déclaration de revenus 2042 C au cadre 3 Ligne 3VZ. Elles vous sont indiquées aux cadres J et K de notre document.

7. INFORMATIONS

Nous vous donnons ci-après le détail de votre revenu imposable pour une part en pleine jouissance. Le tableau ci-après récapitule les éléments entrant dans le calcul du revenu net imposable, rapporté à une part en pleine jouissance et en euros. La SCPI détermine pour

chaque part le revenu foncier net imposable, à partir des éléments figurant dans sa comptabilité et après les retraitements nécessaires dus aux divergences entre les règles comptables et les règles fiscales.

Comptablement, le revenu distribué tient compte du solde exact des charges, des produits, et des provisions. Au point de vue fiscal, le revenu net est égal à la différence entre le revenu brut encaissé et les dépenses déductibles effectivement payées. La liste des dépenses déductibles ne comprend pas les provisions pour dépréciations, grosses réparations, dépréciations des créances, risques et charges. Il résulte de ces constatations qu'il n'y a pas de coïncidence entre les revenus distribués par la SCPI et les revenus imposables : par exemple, une provision pour travaux qui vient diminuer le montant effectivement distribué par la SCPI n'a aucune incidence sur la détermination du revenu imposable, car une provision ne correspond pas, par définition, à la réalisation d'une dépense, mais seulement à l'anticipation de cette dépense. Il ne s'agit donc pas d'une dépense fiscalement retenue.

Nota : sur l'imprimé de déclaration, les montants indiqués sont arrondis à l'euro le plus proche.

REVENU PAR PART	PF1	PFO	PFO ₂
Revenu Brut Foncier	38,08 €	75,29 €	14,55 €
Charges déductibles :			
Frais administration et gestion	-4,68 €	-9,30 €	-1,68 €
Primes d'assurances	-0,20 €	-0,53 €	-0,04 €
Travaux	-4,22 €	-6,79 €	-1,04 €
Charges récupérables non récupérées	-0,70 €	-1,52 €	-0,01 €
Impositions	-5,06 €	-9,13 €	-1,38 €
Intérêts des emprunts	-0,67 €	-1,10 €	0,00 €
Divers		-0,42 €	0,00 €
Total des charges	-15,53 €	-28,79 €	-4,15 €
Revenu Net Foncier	22,55 €	46,50 €	10,40 €
Revenu Net Financier	0,15 €	0,15 €	0,06 €
Revenu Net Imposable	22,70 €	46,65 €	10,46 €
DISTRIBUTION	24,40 €	49,00 €	9,60 €
<i>(Dont distribution de la réserve des plus-values s/ immeubles)</i>		<i>2,60 €</i>	

8. IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur des parts qu'elles détiennent, à un prix aussi proche que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu normal de l'offre et la demande.

A cet effet, nous vous rappelons le dernier prix d'exécution de l'année 2013 correspondant au prix net revenant au vendeur (après déduction des frais de commercialisation et d'enregistrement au Trésor public) :

- 375,00 € la part de PF1
- 730,00 € la part de PF Opportunité

La valeur de retrait d'une part de PFO₂ est de 166.53 €

Pour tout renseignement complémentaire, appeler le **01 56 43 11 11**.