

Comment déclarer mes revenus de SCPI ?

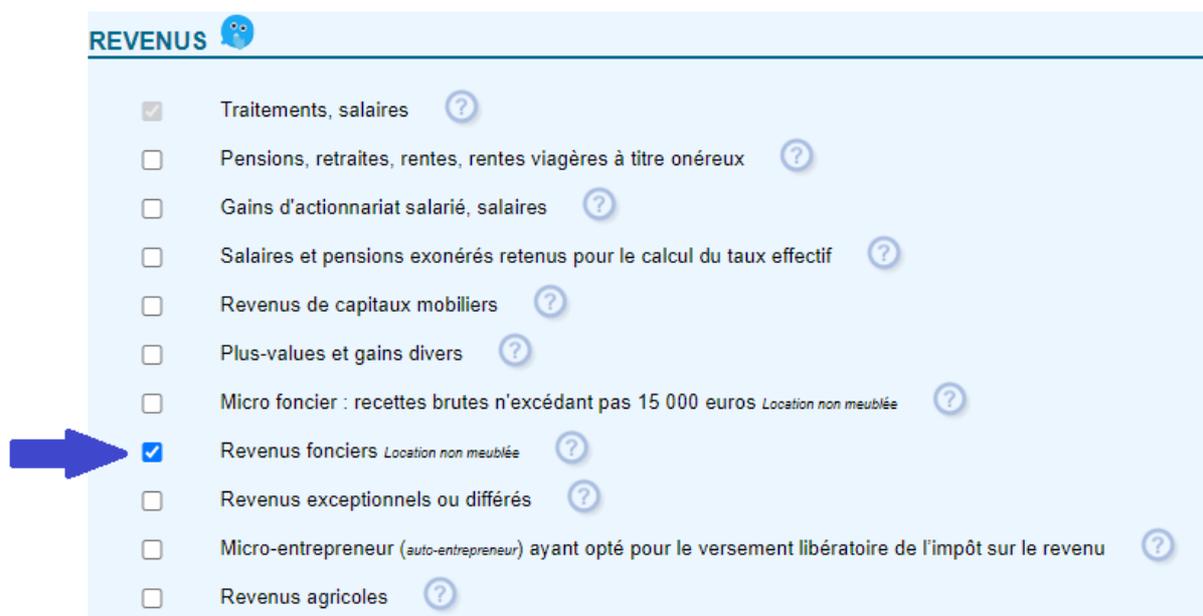
1^{er} cas

Les revenus fonciers que vous vous apprêtez à déclarer 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 trimestriels sont calculés selon des règles comptables différentes des règles fiscales.

Par conséquent, il est habituel pour un investisseur en SCPI que le revenu à déclarer soient différents des revenus effectivement perçus.

1^{er} cas : Vos revenus fonciers proviennent **EXCLUSIVEMENT** de parts de SCPI, non soumis à un régime fiscal particulier : vous optez pour le régime réel (le régime MICROFONCIER ne peut pas s'appliquer)

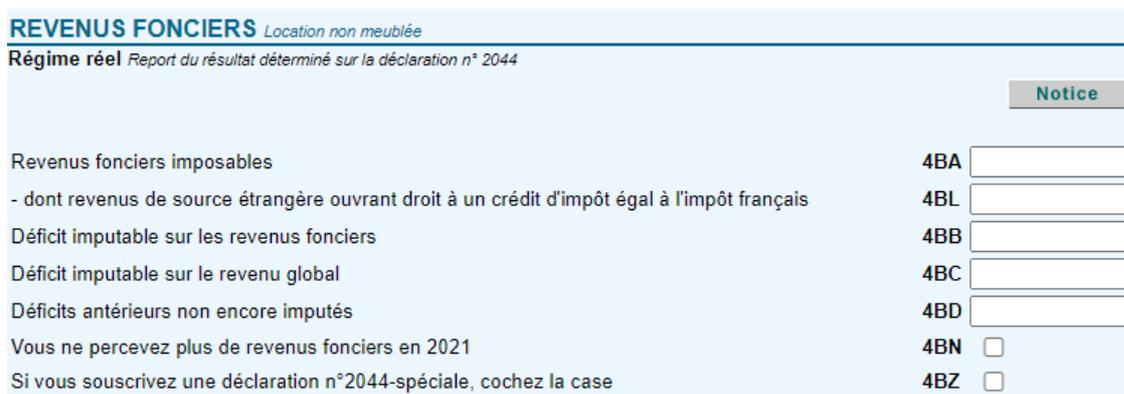
- ⇒ Utiliser la déclaration **2042**
 - Reportez **le revenu foncier net** de votre bordereau en case **4BA** (en y additionnant les revenus fonciers nets d'autres SCPI de rendement « classiques » (hors dispositif fiscal particulier) que vous pourriez être amené à posséder.
- ⇒ Pour accéder au formulaire, il suffit de cocher la case « **revenus fonciers** » dans votre déclaration en ligne.



REVENUS

- Traitements, salaires
- Pensions, retraites, rentes, rentes viagères à titre onéreux
- Gains d'actionnariat salarié, salaires
- Salaires et pensions exonérés retenus pour le calcul du taux effectif
- Revenus de capitaux mobiliers
- Plus-values et gains divers
- Micro foncier : recettes brutes n'excédant pas 15 000 euros. Location non meublée
- Revenus fonciers Location non meublée
- Revenus exceptionnels ou différés
- Micro-entrepreneur (auto-entrepreneur) ayant opté pour le versement libératoire de l'impôt sur le revenu
- Revenus agricoles

- ⇒ Complétez la case **4BA** avec le montant indiqué comme « **revenus fonciers nets** » sur votre bordereau fiscal (IFU)



REVENUS FONCIERS Location non meublée

Régime réel Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044

[Notice](#)

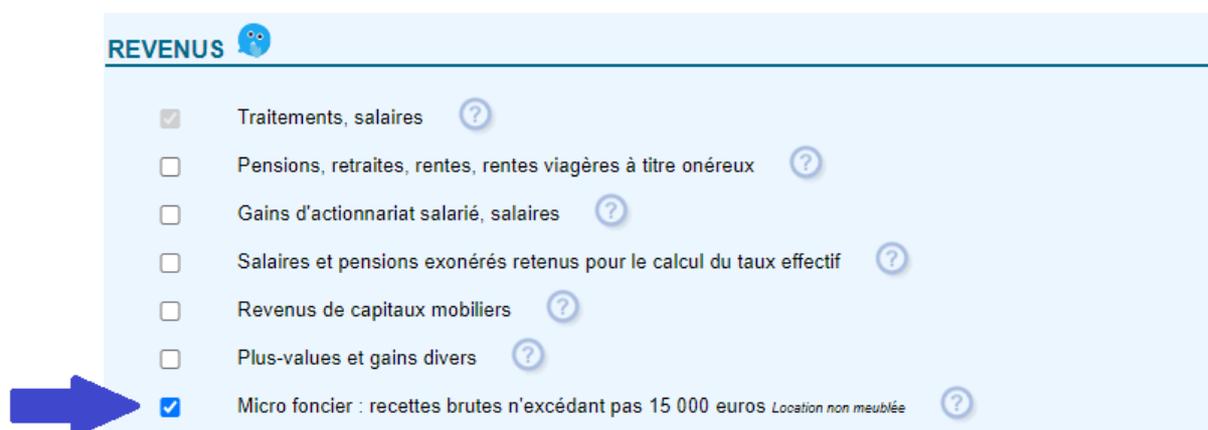
Revenus fonciers imposables	4BA	<input type="text"/>
- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BL	<input type="text"/>
Déficit imputable sur les revenus fonciers	4BB	<input type="text"/>
Déficit imputable sur le revenu global	4BC	<input type="text"/>
Déficits antérieurs non encore imputés	4BD	<input type="text"/>
Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2021	4BN	<input type="checkbox"/>
Si vous souscrivez une déclaration n°2044-spéciale, cochez la case	4BZ	<input type="checkbox"/>

Comment déclarer mes revenus de SCPI ?

2^{ème} cas

2^{ème} cas : Vous avez, **EN PLUS** des revenus fonciers dégagés par vos parts de SCPI de rendement « classiques », des revenus fonciers provenant **d'actifs immobiliers physiques** (appartements, maisons...) **que vous détenez en direct, hors dispositif fiscal particulier** (LMNP, Pinel, Scellier...) **ET votre revenu foncier brut n'excède pas 15.000€** pour votre foyer fiscal : **vous pouvez opter pour le régime du MICROFONCIER.**

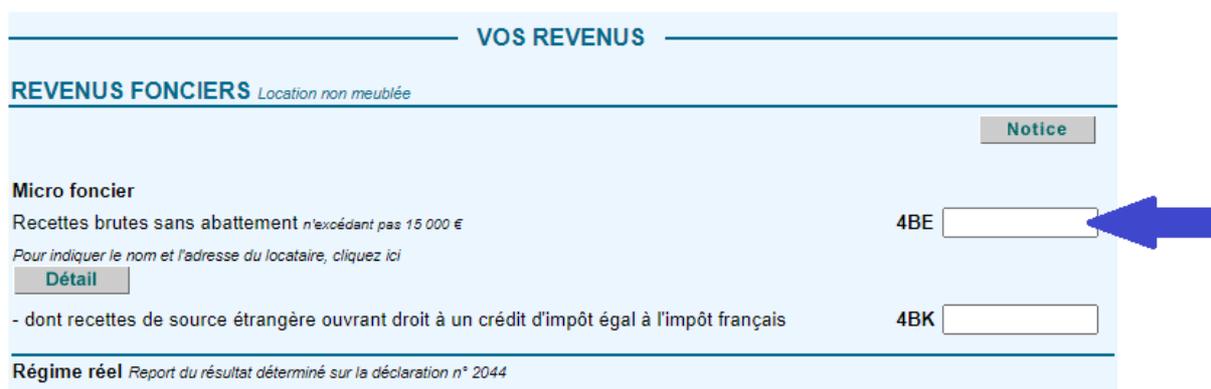
- ⇒ Utiliser la déclaration **2042**
 - Reportez **le revenu foncier brut** de votre bordereau en case **4BE** (en y additionnant vos autres revenus fonciers bruts)
- ⇒ Pour accéder au formulaire, il suffit de cocher la case « **revenus fonciers** » dans votre déclaration en ligne.



REVENUS

- Traitements, salaires
- Pensions, retraites, rentes, rentes viagères à titre onéreux
- Gains d'actionariat salarié, salaires
- Salaires et pensions exonérés retenus pour le calcul du taux effectif
- Revenus de capitaux mobiliers
- Plus-values et gains divers
- Micro foncier : recettes brutes n'excédant pas 15 000 euros** Location non meublée

- ⇒ Complétez la case **4BE** avec le montant indiqué comme « **revenus fonciers bruts** » sur votre bordereau fiscal (IFU)



VOS REVENUS

REVENUS FONCIERS Location non meublée

[Notice](#)

Micro foncier

Recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 € **4BE**

Pour indiquer le nom et l'adresse du locataire, cliquez ici

[Détail](#)

- dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français **4BK**

Régime réel Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044

Comment déclarer mes revenus de SCPI ?

3^{ème} cas

3^{ème} cas : Vous avez, **EN PLUS** des revenus fonciers dégagés par vos parts de SCPI de rendement « classiques », des revenus fonciers provenant **d'actifs immobiliers physiques** (appartements, maisons...) **que vous détenez en direct, hors dispositif fiscal particulier** (LMNP, Pinel, Scellier...) **ET votre revenu foncier annuel brut excède 15.000€** pour votre foyer fiscal **OU** il est inférieur à 15.000€ mais vous avez choisi de ne pas opter pour le régime MICROFONCIER, **OU ENCORE**, vous avez acheté vos parts de SCPI à crédit, alors, vous optez pour le régime réel.

- ⇒ Utiliser la déclaration **2044** puis la déclaration **2042**
- Pour avoir accès à l'Annexe 2044, il convient de cliquer sur « revenus fonciers » au début de votre déclaration (cf. page 1 de la présente notice), une fenêtre s'ouvre ensuite (cf ci-dessous) : **assurez vous que la première case est bien cochée :**

Déclarations annexes

Certaines déclarations annexes en rapport avec cette rubrique vous sont proposées. Si vous êtes concerné, sélectionnez la déclaration correspondant à votre situation.

-  Déclaration des revenus fonciers 2020 N° 2044
- Déclaration spéciale des revenus fonciers 2020 N° 2044 Spéciale
- Déclaration d'engagement de location - Statut du bailleur privé N° 2044 EB

Si vous souhaitez supprimer une déclaration annexe, décochez-la et cliquez sur « Valider ».

Si vous n'êtes pas concerné, ne cochez rien et cliquez sur « Valider ».

[◀ Annuler](#)

[Valider ▶](#)

- ⇒ Pour accéder à l'Annexe 2044, se rendre sur la gauche comme suit. Si l'annexe ne s'affiche pas, il faut revenir au début et cliquer sur « revenus fonciers »



The screenshot shows the 'impots.gouv.fr' website. At the top, there's a header with 'impots.gouv.fr' and 'Déclaration de revenus'. Below that, a navigation bar shows five steps: 'Étape 1 Étapes préalables', 'Étape 2 Renseignements personnels', 'Étape 3 Revenus et charges', 'Étape 4 Résumé et signature', and 'Étape 5 Fin de déclaration'. A blue arrow points to 'Étape 3'. In the left sidebar, there are links for 'Accueil', 'Sélection des rubriques de la déclaration de revenus et annexes', 'Déclaration de revenus', and 'Annexe n°2044'. A blue arrow points to 'Annexe n°2044'. The main content area displays the 'Déclaration annexe N° 2044 - revenus 2020' form, which includes the French flag and the text 'DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES' and 'RÉPUBLIQUE FRANÇAISE'. Below this, there's a section titled 'Déclaration des revenus fonciers 2020' with instructions: 'Pour remplir cette déclaration, qui est une annexe à votre déclaration d'ensemble des revenus n° 2042, veuillez vous reporter à la notice explicative. Les chiffres indiqués à gauche de certaines lignes vous y renvoient.' There's a 'Notice' button. Under 'Vos revenus fonciers concernent :', there are two bullet points with input fields: 'Des parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI) afférentes à des propriétés rurales ou urbaines. Si oui, combien de sociétés immobilières ou FPI ?' and 'Des propriétés rurales et urbaines. Si oui, combien ?'. At the bottom right, there's a 'Suivant ▶' button.

Ici, renseignez le nombre de vos SCPI / actifs immobiliers (si par exemple, vous louez deux appartement et que vous détenez des parts de SCPI Kyaneos Pierre uniquement, renseignez 3) :

Déclaration des revenus fonciers 2020

*Pour remplir cette déclaration, qui est une annexe à votre déclaration d'ensemble des revenus n° 2042, veuillez vous reporter à la notice explicative.
Les chiffres indiqués à gauche de certaines lignes vous y renvoient.*

Vos revenus fonciers concernent :

Notice

- Des parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI) afférentes à des propriétés rurales ou urbaines. Si oui, combien de sociétés immobilières ou FPI ? X

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 et indiquez le taux applicable pour la déduction spécifique "Conventionnement Anah")

Conventionnement Anah

	Besson ancien 26 %	Borloo ancien	Cosse	Taux de déduction applicable	Nom et adresse des sociétés
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		SCPI Kyaneos Pierre - 8 rue d'Annanelle - 84000 Avignon
Immeuble 2*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Immeuble 3*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Immeuble 4*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Immeuble 5*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Immeuble 6*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

N'inscrivez pas les centimes

	Immeuble 1*	Immeuble 2*	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*	TOTAUX :
111. Revenus bruts	XXX €						= A XXX €
112. Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	XXX €						= B XXX €
113. Intérêts d'emprunt							= C XXX €
114. Bénéfice (+) ou déficit (-)							= D XXX €

115. Total de chaque ligne, à reporter page 4

* ou groupe d'immeubles de même nature ayant le même régime d'imposition.

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
Immeuble 1 - Banque XXXXXXXXXXX, au 10 rue Dupont - 75000 Paris	XX/XX/20XX	XXXXXXXXX €

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		€

Le tableau ci dessus est à compléter uniquement si vous êtes en cas de déficit (Ligne 114, colonne D (total) = résultat négatif.)

- (i) Une fois la déclaration 2044 ci-dessus complétée, il convient de reporter les montants sur la déclaration **2042** dans les cases indiquées :

Calcul du résultat foncier, répartition du déficit			
420	Résultat : Bénéfice ou déficit total : case D + case I	<input type="text"/>	€ <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	<input type="text"/>	€
432	Total des intérêts d'emprunts : case C + case G	<input type="text"/>	€
433	Total des autres frais et charges : case B + case F	<input type="text"/>	€
434	<i>Si la ligne 432 est supérieure à la ligne 431</i>		
435	Report de la ligne 433 dans la limite de 10700 €	<input type="text"/>	€ <i>À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042</i>
436	Report de la ligne 433 : montant dépassant 10700 €	<input type="text"/>	€
437	Report de la différence : ligne 432 – ligne 431	<input type="text"/>	€
438	Total : ligne 436 + ligne 437	<input type="text"/>	€ <i>À reporter case 4BB de votre déclaration n° 2042</i>
439	<i>Si la ligne 432 est inférieure ou égale à la ligne 431</i>		
440	Report de la ligne 420 dans la limite de 10700 €	<input type="text"/>	€ <i>À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042</i>
441	Report de la ligne 420 : montant dépassant 10700 €	<input type="text"/>	€ <i>À reporter case 4BB de votre déclaration n° 2042</i>

Comment déclarer mes revenus de SCPI ?

4^{ème} cas

4^{ème} cas : vous avez, en plus des revenus fonciers dégagés par vos parts de SCPI, des revenus fonciers **provenant d'un régime spécial** (meublés, Pinel, Robien...) directement ou par la détention de parts de SCPI

→ Utilisation de la **déclaration 2044 spéciale** (de la même manière que la déclaration 2044 classique, cf. cas 3) puis de la **déclaration 2042**

Pour accéder au formulaire 2044, il convient de cocher « Revenus fonciers » au début de votre déclaration en ligne, puis de sélectionner l'annexe « déclaration de revenus fonciers 2018 (N°2044) » :

Déclarations annexes

Certaines déclarations annexes en rapport avec cette rubrique vous sont proposées. Si vous êtes concerné, sélectionnez la déclaration correspondant à votre situation.

- | | | |
|---------------------------------------|---|------------------|
| <input type="checkbox"/> | Déclaration des revenus fonciers 2018 | N° 2044 |
| → <input checked="" type="checkbox"/> | Déclaration spéciale des revenus fonciers 2018 | N° 2044 Spéciale |
| <input type="checkbox"/> | Déclaration de taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface due par les bailleurs personnes physiques | N° 2042 LE |

Si vous souhaitez supprimer une déclaration annexe, décochez-la et cliquez sur « Valider ».

Si vous n'êtes pas concerné, ne cochez rien et cliquez sur « Valider ».

[◀ Annuler](#)

[Valider ▶](#)

NOTE BENE : Vous allez devoir déclarer des montants sans les centimes d'euros : l'arrondi se fait à l'euro supérieur ou inférieur selon l'unité la plus proche (ex : 15,29 -> 15€ / 15,89 -> 16€ / 15,50 -> 16€)