

NOTICE EXPLICATIVE POUR REMPLIR VOTRE DECLARATION DE REVENUS 2025

(Ne se substitue pas aux notices établies par l'administration fiscale disponibles auprès de votre centre des finances publiques ou sur le site www.impots.gouv.fr)

Cette notice s'adresse aux personnes physiques détentrices de parts de la SCPI ELYSEES PIERRE Adresse siège social : 110 Esplanade du Général de Gaulle – 92400 COURBEVOIE

Les SCPI n'entrant pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, les associés personnes physiques sont personnellement passibles de l'impôt sur le revenu, pour la part des bénéfices correspondant à leurs droits dans les bénéfices sociaux de la SCPI, que cette quote-part soit effectivement distribuée ou non. Corrélativement, les distributions de la SCPI ne sont pas imposables. Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus fonciers provenant de la location des immeubles, le cas échéant, des revenus financiers produits par le placement de la trésorerie et des plus-values réalisées lors de cessions d'immeubles.

NB : Les imprimés fiscaux n°2042, 2042 C et 2044 pour la déclaration des revenus de 2025 n'étant pas publiés au jour de la rédaction de cette note, certains éléments sont susceptibles de modification.

REVENUS FONCIERS

Vous avez votre résidence fiscale en France :

Rappel concernant le régime du micro-foncier : le champ d'application du régime du micro-foncier est ouvert aux associés de SCPI à la condition qu'ils ou les membres de leur foyer fiscal perçoivent par ailleurs des revenus fonciers provenant de locations d'immeubles nus et que les immeubles détenus par la SCPI et en direct par leur foyer fiscal ne bénéficient pas d'un avantage fiscal particulier (hors cas particuliers).

Pour être placé de plein droit sous ce régime, le montant total des revenus bruts fonciers perçu en 2025 par leur foyer fiscal ne doit pas excéder 15.000 €.

Les imprimés fiscaux à utiliser dépendent de votre situation :

Les revenus fonciers de votre foyer fiscal ne proviennent que de vos parts de SCPI ou d'autres parts de sociétés immobilières non passibles de l'IS ou de fonds de placement immobiliers: application du régime réel d'imposition

Dans ce cas de figure précis, vous êtes dispensé de remplir l'imprimé 2044.

Vous devez :

- remplir directement l'imprimé 2042,
- reporter dans la case 4BA du cadre 4 de l'imprimé 2042 le montant des « revenus fonciers nets imposables » figurant sur votre bordereau récapitulatif de revenus 2025 diminué le cas échéant du montant des intérêts payés¹ dans le cadre d'un emprunt personnel;
- compléter page 2 de l'imprimé 2042, cadre « Informations », le nom et l'adresse de la SCPI ELYSEES PIERRE, le montant des revenus fonciers nets à déclarer, et le cas échéant le montant des intérêts d'emprunts personnels¹.

Les revenus fonciers perçus en 2025 par votre foyer fiscal, d'un montant total brut n'excédant pas 15.000 €, proviennent de vos parts de SCPI et de la location d'immeubles nus détenus en direct et ne bénéficient pas d'un avantage fiscal particulier (sauf cas particuliers) : application de plein droit du régime micro-foncier

Le régime micro-foncier vous est applicable de plein droit sauf option pour le régime réel d'imposition.

Dans le cas où vous ne souhaitez pas opter pour le régime réel, vous devez remplir l'imprimé 2042, et reporter le montant cumulé de vos revenus fonciers bruts dans la case 4BE du cadre 4 et compléter page 2, cadre « Informations », le nom et l'adresse de la SCPI ELYSEES PIERRE et le montant des revenus fonciers bruts à déclarer.

Si vous souhaitez opter pour le régime réel des revenus fonciers, vous devez déposer une déclaration 2044. Cette option (qui résulte du simple dépôt d'une déclaration 2044) est irrévocable pendant trois ans (se reporter au paragraphe suivant pour les modalités déclaratives).

Dans les autres cas que ceux susvisés: application du régime réel d'imposition

Vous devez remplir les imprimés 2044 et 2042 de la manière suivante :

Sur l'imprimé 2044 :

- remplir le cadre 100 de vos nom, prénom et adresse ;
- remplir en première page, la rubrique 110 avec le nom et l'adresse de la SCPI ELYSEES PIERRE (sans cocher de case relative à des dispositifs spécifiques non applicables à la SCPI ELYSEES PIERRE) ;
- reporter sur les lignes 111 et 112 les montants figurant sur le bordereau récapitulatif fourni par la Société de gestion (y compris dans les cadres A et B) ;
- si vous avez acheté vos parts à crédit¹ renseignez les lignes 113 (y compris le cadre C) et 410 ;
- renseigner la ligne 114 (y compris le cadre D) du montant figurant sur le bordereau récapitulatif fourni par la société de gestion diminué le cas échéant du montant des intérêts payés dans le cadre d'un emprunt personnel tels qu'ils ont été portés à la ligne 113 ;
- remplir la ligne 420 en page 4 de l'imprimé.
- compléter, en cas de déficit, les lignes 430 à 442.

Sur l'imprimé 2042 / Cadre 4 :

En cas de bénéfice : reporter le montant de la ligne 420 en case 4BA ;

En cas de déficit : reporter les éléments des lignes 436/439 ou 441/442 en case 4BC et/ou 4BB selon votre situation, ainsi qu'éventuellement les déficits antérieurs restant à imputer des lignes 450/451 en case 4BD.

.../...

¹ Les intérêts et les frais annexes que vous avez payés pendant l'année 2025 dans le cadre d'emprunt personnel ne sont déductibles que des revenus fonciers.

Vous n'avez pas votre résidence fiscale en France :

Même si vous n'avez pas votre résidence fiscale en France, les règles mentionnées ci-dessus vous sont applicables (sous réserve des conventions fiscales internationales).

A noter, toutefois, dans l'hypothèse où vous avez quitté la France en 2025 ou avez transféré votre domicile fiscal en France en 2025, il convient également dans certains cas de remplir la déclaration 2042-NR. Vous pouvez utilement vous reporter sur ce point à la notice 2041-E disponible auprès du service des impôts des particuliers des non-résidents ou sur le site www.impots.gouv.fr.

Les revenus fonciers perçus dans le cadre de la SCPI sont susceptibles d'être également imposés dans votre pays de résidence fiscale conformément à la réglementation locale en vigueur, sous réserve, le cas échéant, des dispositions des conventions fiscales signées par la France. Dans ce cadre, nous vous invitons à vous renseigner auprès des autorités fiscales de votre pays de résidence fiscale et prendre contact avec un conseil indépendant afin d'obtenir les conseils juridiques et fiscaux appropriés.

----- REVENUS FINANCIERS -----

Vous avez votre résidence fiscale en France :

Vérifier que les montants figurant sur le bordereau récapitulatif joint ont bien été pris en compte **en page 3 de votre imprimé 2042, rubrique 2 « Revenus de capitaux mobiliers »**. A défaut, corriger le(s) montant(s) prérempli(s) en intégrant le(s) montant(s) inscrit(s) sur votre bordereau récapitulatif.

Lors de leur versement, vos produits de placement à revenu fixe ont fait l'objet, sauf cas de dispense, d'un prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire (PFNL) au taux de 12,8 %. Ils seront imposés, lors de la déclaration d'impôt sur le revenu au PFU (Prélèvement Forfaitaire Unique) au taux de 12,8 % ou sur option au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le PFNL constitue un acompte qui s'impute sur le montant de l'impôt sur le revenu dû. L'excédent d'impôt éventuel est restitué par l'administration fiscale. En pratique, lorsque les revenus sont soumis au PFNL lors de leur versement et au PFU dans le cadre de la déclaration d'impôt sur le revenu, aucune imposition complémentaire n'est due.

Ces revenus ont également été soumis lors de leur versement aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %. La CSG prélevée est partiellement déductible du revenu imposable à hauteur de 6,8 % uniquement en cas d'option pour l'impôt sur le revenu au barème progressif (et non au PFU).

Les produits de placement à revenu fixe imposables sont reportés au sein des cases 2TR et 2BH de la déclaration 2042. Le PFNL qui a, le cas échéant, été prélevé est quant à lui reporté en case 2CK.

Vous avez toutefois la **possibilité dans le cadre de votre déclaration de revenus d'opter globalement** (pour l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et vos gains sur cessions de valeurs mobilières) **pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu en cochant la case 2OP.**

Vous n'avez pas votre résidence fiscale en France :

En l'état actuel de la réglementation, les produits de placement à revenu fixe versés par la SCPI aux associés non-résidents sont exonérés de toute imposition en France (sauf exceptions) et n'ont pas être reportés sur la déclaration 2042.

Les produits de placement à revenu fixe perçus dans le cadre de la SCPI sont susceptibles d'être imposés dans votre pays de résidence fiscale conformément à la réglementation locale en vigueur, sous réserve, le cas échéant, des dispositions des conventions fiscales signées par la France. Dans ce cadre, nous vous invitons à vous renseigner auprès des autorités fiscales de votre pays de résidence fiscale et à vous rapprocher d'un conseil indépendant afin d'obtenir les conseils juridiques et fiscaux appropriés.

----- QUOTE-PART DE PLUS VALUES DE CESSIONS D'IMMEUBLES -----

Vous avez votre résidence fiscale en France :

Vos quotes-parts de plus-values de cessions d'immeubles ont déjà supporté l'impôt au moment des cessions. Toutefois, devant être prises en compte pour le calcul de votre revenu fiscal de référence, elles sont à déclarer dans l'imprimé 2042-C, rubrique « Plus-values et gains divers », case 3 VZ.

Vous n'avez pas votre résidence fiscale en France :

Même si vous n'avez pas votre résidence fiscale en France, les règles mentionnées ci-dessus vous sont applicables (sous réserve des conventions fiscales internationales).

----- IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI) -----

Entrent dans le champ d'application de l'IFI, pour les personnes résidentes de France fiscalement l'ensemble des biens ou droits immobiliers, et pour les personnes physiques non-résidentes de France fiscalement les biens ou droits immobiliers situés en France (sous réserve des conventions fiscales internationales), détenus directement par les redevables mais également indirectement par exemple via des sociétés ou des organismes de placement lorsque notamment ces biens ou droits immobiliers ne sont pas affectés à l'activité des entités en question.

A ce titre, les parts de la SCPI entrent dans le champ d'application de l'IFI pour la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers.

La valeur taxable à l'IFI, que vous soyez résident ou non-résident fiscal de France, pour une part de la SCPI Elysées Pierre en pleine propriété reprise sur votre attestation fiscale correspond à cette quote-part soit : 97,63 % * valeur de retrait de 620,40 € au 31 décembre 2025.

Cette valeur est à prendre en compte dans le cadre de vos obligations déclaratives en matière d'IFI dès lors que votre patrimoine immobilier net taxable tel que défini ci-dessus excède 1,3 millions d'euros au 1er janvier 2026.

Dans la plupart des cas, la déclaration au titre de l'IFI est à effectuer par le contribuable en même temps que sa déclaration annuelle de revenus.

En principe « la valeur représentative des biens ou droits immobiliers » des parts détenues en démembrement, est à déclarer par l'usufruitier.

Dans certains cas, ce principe ne s'applique pas et il y a répartition de l'imposition à l'IFI entre l'usufruitier et le nu propriétaire, notamment, en cas d'usufruit légal du conjoint survivant et ce quelle que soit la date du décès. Dans ce cas, la répartition du droit d'imposition est fixée suivant le barème de l'article 669 du CGI (en fonction de l'âge de l'usufruitier).

Pour davantage de précisions sur les modalités déclaratives s'agissant de l'IFI, nous vous invitons à vous reporter au formulaire 2042-IFI et sa notice explicative disponibles sur le site impots.gouv.fr.