

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 RESIDENCE 5 agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

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 et 2044 Spéciale 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 respecté en 2025 les conditions d'application du dispositif Scellier et votre avantage fiscal ne peut pas être remis en cause (cf. BOI-IR-RICI-230-60)**

Vous avez votre résidence fiscale en France

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

■ Sur la déclaration 2044 Spéciale :

- remplir le cadre 100 de vos nom, prénom et adresse ;
- cocher cadre 110 la case « Scellier dans le secteur intermédiaire 30% » et indiquer le nom et l'adresse de la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 ;
- reporter sur les lignes 111 et 112 les montants figurant sur le bordereau récapitulatif fourni par la Société de gestion et compléter les cases A et B ;
- si les parts ont été achetées à crédit¹, renseignez la **ligne 114** (y compris la case D) et la **ligne 610** ;
- renseigner la **ligne 115** à l'aide 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 (y compris la case E) ;
- reporter le montant de la ligne **115** case E sur la **ligne 621** en page 6 ;
- compléter la **ligne 630** ;
- **En cas de bénéfice**, reporter le montant de la ligne 630 en case **4BA de la déclaration 2042** ;
- **En cas de déficit**, effectuer les calculs prévus en page 7 puis reporter les montants des lignes 764 ou 765 en case **4BB/4BC de la déclaration 2042** selon votre situation ;
- dater et signer la déclaration (cadre 120).

■ Sur la déclaration 2042 :

- compléter comme indiqué ci-dessus les cases 4BA/4BB/4BC selon votre situation ;
- cocher la case **4BZ**.

■ Sur la déclaration 2042 RICI:

- pour les souscriptions réalisées en 2009 : rien à reporter car ces parts ne donnent plus droit à réduction d'impôt,
- pour les souscriptions réalisées en 2010 : rien à reporter car ces parts ne donnent plus droit à réduction d'impôt.

ATTENTION : Nous vous rappelons que vous ne pouvez pas bénéficier du régime du micro-foncier si vous demandez à bénéficier de la déduction spécifique de 30% prévue en cas de location dans le secteur intermédiaire (« Scellier intermédiaire »). Si vous percevez par ailleurs d'autres revenus fonciers, ces derniers devront également être déclarés sur la déclaration 2044 Spéciale.

Vous n'avez pas votre résidence fiscale en France

Dans cette hypothèse, nous vous rappelons que vous pouvez continuer à bénéficier de la déduction spécifique de 30 %. Les informations détaillées ci-dessus vous sont également applicables.

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 à vous rapprocher d'un conseil indépendant afin d'obtenir les conseils juridiques et fiscaux appropriés.

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

S'agissant des modalités d'application de la réduction d'impôt relative au dispositif Scellier, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseil fiscal indépendant.

ATTENTION : Nous vous rappelons que compte tenu de la détention de parts de la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5, vous ne pouvez pas bénéficier du régime du micro-foncier si vous demandez à bénéficier de la déduction spécifique de 30% prévue en cas de location dans le secteur intermédiaire (« Scellier intermédiaire »). Si vous percevez par ailleurs d'autres revenus fonciers, ces derniers devront également être déclarés sur la déclaration 2044 Spéciale.

➤ **L'une ou l'autre des conditions d'application du dispositif Scellier n'est pas rempli et votre avantage fiscal peut être remis en cause (cf. BOI-IR-RICI-230-60)**

Dans l'hypothèse où vous ne seriez plus en mesure de respecter les conditions requises pour bénéficier des avantages fiscaux, des modalités particulières de déclaration sont prévues. Pour davantage d'informations, nous vous invitons à prendre connaissance des notices mises à disposition par l'administration fiscale sur le site www.impots.gouv.fr.

----- **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 revenus 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 revenus fixe versés par la SCPI aux associés non-résidents sont exonérés de toute imposition en France (sauf exceptions) et n'ont pas à être reportés sur la déclaration 2042.

Les produits de placement à revenus 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.

----- **IMPÔT 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 via des sociétés ou des organismes de placement lorsque ces immeubles 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 immobiliers.

La valeur taxable à l'IFI, que vous soyez résident ou non-résident fiscal de France, pour une part de la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 en pleine propriété reprise sur votre attestation fiscale correspond à cette quote-part soit : 96,45% * dernier prix du marché secondaire en 2025/part (691€).

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 sur le site impots.gouv.fr.