

# Déclarer sereinement vos revenus de SCPI étrangères

---

## Préparation et collecte des informations

- Récupérez l'Imprimé Fiscal Unique (IFU) ou le relevé annuel fourni par la société de gestion de votre SCPI.
- Identifiez précisément la nature des revenus perçus : revenus fonciers ou dividendes de sociétés immobilières.
- Convertissez les montants encaissés en euros en utilisant le taux de change en vigueur au jour de l'encaissement.
- Conservez les justificatifs des prélèvements déjà opérés par les autorités étrangères, mentionnés sur vos documents de gestion.

## Étapes clés de la déclaration fiscale

- Utilisez le formulaire annexe n°2047 pour déclarer vos revenus de source étrangère.
- Reportez les montants totaux issus de la 2047 sur votre déclaration principale n°2042.
- En cas de télédéclaration, saisissez directement les montants dans les cases correspondantes de la 2042 lors de la procédure en ligne.
- Veillez à bien distinguer la nature des revenus pour les affecter aux rubriques appropriées de la déclaration 2042.

## Points de vigilance et conventions internationales

- Consultez la convention fiscale entre la France et le pays de la SCPI pour déterminer le mode d'élimination de la double imposition (crédit d'impôt ou exonération avec taux effectif).
- Appliquez les prélèvements sociaux de 17,2 % sur vos revenus, sauf si une convention internationale prévoit une exonération spécifique.
- Déterminez si la SCPI relève d'un régime fiscal transparent (revenus fonciers déclarés par l'associé) ou opaque (imposition au niveau de la société puis distribution de dividendes).

## Optimisation et régime réel

- Si vous êtes au régime réel, déduisez les charges et intérêts d'emprunt liés à vos SCPI étrangères selon les mêmes règles que pour les SCPI françaises.
- Assurez-vous de disposer de toutes les pièces comptables justificatives en cas de contrôle fiscal sur les charges déduites.