Déclarer sereinement vos revenus de SCPI étrangères

Préparation et documents indispensables

• Récupérez auprès de chaque société de gestion le relevé annuel détaillant la quote-part des revenus par pays.

• Identifiez le montant des prélèvements libératoires ou retenues à la source payés à l'étranger.

• Vérifiez la convention fiscale entre la France et le pays de source pour confirmer l'imputabilité de l'impôt étranger.

• Conservez précieusement toutes les attestations fiscales pendant 3 ans pour répondre à un éventuel contrôle fiscal.

Calcul et conversion des revenus

• Déclarez systématiquement le montant brut encaissé, avant toute déduction de retenue à la source étrangère.

• Convertissez les revenus perçus en devises étrangères en euros en utilisant le taux de change officiel de la Banque de France au jour de l'encaissement.

• Identifiez précisément le code pays de chaque revenu pour le renseignement des lignes dédiées sur le formulaire 2047.

Remplissage des formulaires fiscaux

• Utilisez le formulaire n° 2047 comme base obligatoire pour le report sur votre déclaration d'ensemble n° 2042.

• Utilisez la case 8TI pour les revenus ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

• Utilisez la case 8TK pour les revenus donnant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt étranger.

• Reportez les revenus fonciers étrangers en case 4BL sur la déclaration 2042 complémentaire après avoir rempli le détail sur la 2047.

Points d'attention et exceptions

• Appliquez les prélèvements sociaux (17,2 %) sur vos revenus, sauf exception prévue par une convention internationale de sécurité sociale.

• Si vos SCPI sont détenues via une assurance-vie, les revenus sont capitalisés : aucune déclaration sur le formulaire 2047 n'est requise, la fiscalité de l'assurance-vie s'applique uniquement lors des rachats.