

# Optimisez et déclarez sereinement vos revenus de SCPI étrangères

---

## Les fondamentaux de l'imposition

- Vos revenus de SCPI internationales sont imposés en France au barème progressif de l'impôt sur le revenu.
- Ils sont classés dans la catégorie des revenus fonciers.
- Les prélèvements sociaux de 17,2 % s'appliquent sur le revenu net, sauf exception conventionnelle rare.

## La procédure de déclaration étape par étape

- Utilisez le formulaire annexe n° 2047 pour déclarer vos revenus de source étrangère.
- Reportez le montant net calculé sur votre déclaration principale n° 2042 C.
- Convertissez chaque revenu perçu en devises étrangères en euros en utilisant le taux de change réel à la date de chaque encaissement.

## Déductions et crédits d'impôt

- Déduisez de vos revenus bruts les frais de gestion, les intérêts d'emprunt et les taxes foncières acquittées à l'étranger.
- Appliquez le crédit d'impôt prévu par les conventions fiscales pour éviter la double imposition.
- Calculez le crédit d'impôt selon les modalités spécifiques au pays concerné (taux conventionnel vs impôt payé à l'étranger).

## Justificatifs à conserver impérativement

- Gardez précieusement les attestations fiscales délivrées par le gestionnaire de la SCPI.
- Conservez les preuves des impôts effectivement payés à l'étranger pour justifier le crédit d'impôt en cas de contrôle fiscal.

## Le cas particulier de l'assurance-vie

- Si votre SCPI est logée dans un contrat d'assurance-vie, les revenus sont capitalisés.
- Aucune déclaration annuelle au titre des revenus fonciers n'est nécessaire.
- L'imposition n'intervient qu'au moment du rachat de votre contrat.