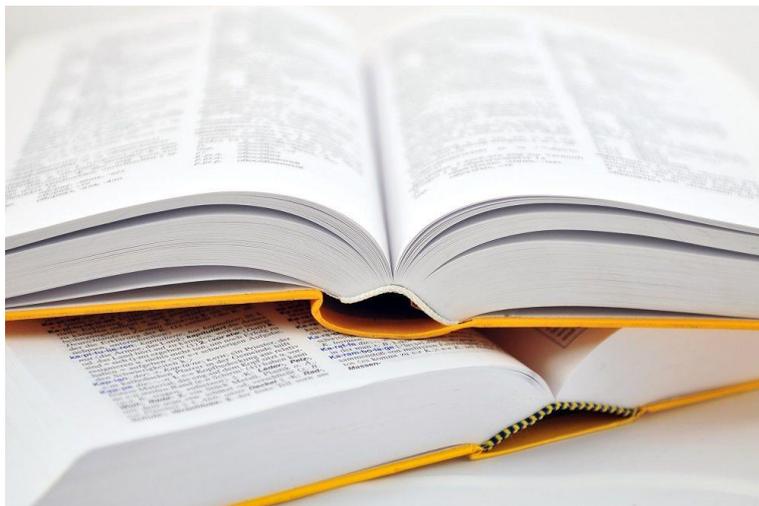


## Les intérêts d'emprunt liés à l'acquisition de parts de SCPI investissant à l'étranger sont-ils déductibles ?



### **L'acquisition de parts de SCPI peut se faire comptant ou à crédit. Dans quelle mesure les intérêts d'emprunt contractés par un contribuable pour l'acquisition de parts d'une SCPI investissant à l'étranger sont-ils déductibles ?**

Le détenteur de parts de SCPI peut déduire de ses revenus fonciers les intérêts et frais annexes des prêts qu'il a contractés personnellement pour acquérir ces parts, que la SCPI investisse en France ou à l'étranger.

Ces sommes admises en déduction devront être déduites de façon proportionnelle, en fonction de la représentation de chaque pays dans la SCPI (ventilation donnée par la société de gestion).

Les intérêts incombant à l'associé dans les intérêts des emprunts contractés par la SCPI elle-même (pour l'acquisition, l'amélioration, etc..) sont également déductibles des revenus fonciers. En pratique, cette quote-part d'intérêts incombant à l'associé est indiquée dans les relevés fiscaux (ou IFU) qu'envoient chaque année les sociétés de gestion.

### **Intérêts d'emprunt souscrit pour l'acquisition des parts**

L'acquéreur de parts de SCPI en pleine propriété ou en usufruit (par augmentation de capital ou sur le marché secondaire) est susceptible de déduire les intérêts et les frais d'emprunt contracté pour leur acquisition, quelle que soit la nature du prêt contracté (prêt consommation ou prêt immobilier).

L'utilisation de l'emprunt pour l'acquisition des parts de SCPI peut être difficile à démontrer si le crédit à la consommation n'est pas un crédit affecté, c'est-à-dire lié à un achat précis.

A contrario, l'acquéreur de parts de SCPI en nue-propriété ne peut pas déduire les intérêts liés à l'emprunt contracté pour leur acquisition.

Le fait que les SCPI réalisent des investissements hors de France est sans incidence à cet égard, l'intégralité des intérêts d'emprunt sera déductible.

Pour réaliser cette déduction, il convient de connaître la ventilation du patrimoine de la SCPI par pays, les intérêts s'imputant de façon proratisée en fonction de cette ventilation. De plus, il faut connaître les modalités d'élimination de la double imposition, variables selon les pays.

Dans la pratique, le relevé fiscal (ou IFU) envoyé annuellement par la société de gestion commercialisant les SCPI détaille la répartition par pays (en pourcentage) et le mécanisme d'élimination de la double imposition selon les pays.

Au niveau de l'élimination de la double imposition, généralement les conventions fiscales prévoient :

- soit une imposition dans l'Etat source et en France, mais avec octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français ;
- soit une imposition uniquement dans l'Etat source, mais avec prise en compte de ces revenus en France pour déterminer le taux d'imposition du contribuable (mécanisme du taux effectif).

Notons que ces intérêts et frais d'emprunt sont déductibles peu importe la méthode d'élimination de la double imposition.

### **Exemple :**

Pour acheter des parts de SCPI internationales, un contribuable a souscrit à un prêt pour lequel il rembourse 1 000 € d'intérêts par an. Il a perçu en parallèle 15 000 € de revenus.

- 1 250 € en provenance de France (pas de double imposition) ;
- 1 750 € en provenance d'Espagne (imposables en France avec octroi d'un crédit d'impôt),
- 2 000 € en provenance d'Italie (imposables en France avec octroi d'un crédit d'impôt),
- Et 10 000 € en provenance du Portugal (exonérés en France mais retenus pour le calcul du taux effectif).

La ventilation fournie par la société de gestion est la suivante : 67 % des pays relèvent du taux effectif, 25 % du crédit d'impôt, et 8 % non concerné par les conventions (revenus français). Détail :

France : 8% à soit 80 € à imputer sur les revenus français (1000 x 8%)  
 Espagne : 12 % à soit 120 € à imputer sur les revenus espagnols (1000 x 12%)  
 Italie : 13 % à soit 130 € à imputer sur les revenus italiens (1000 x 13%)  
 Portugal : 67 % à soit 670 € à imputer sur les revenus portugais (1000 x 67%)

Finalement, 250 € seront imputables sur les revenus à déclarer en crédit d'impôt (25 % x 1000 €), 670 € sur les revenus à déclarer en taux effectif (67 % x 1000 €).

### **Modalités déclaratives**

Les modalités déclaratives pour imputer les intérêts d'emprunt liés à l'acquisition de parts de SCPI investissant à l'étranger sont variables, en fonction des modalités prévues par les conventions fiscales pour éliminer la double imposition.

Peu importe les modalités d'élimination de la double imposition, si le montant des charges est supérieur aux revenus (à déclarer en taux effectif ou crédit d'impôt), il faut indiquer un revenu égal à 0. Il n'est pas possible de mentionner un revenu négatif.

### **Pays relevant du crédit d'impôt (Allemagne, Espagne, Italie, etc.)**

Pour ces pays, les revenus sont imposables en France, avec octroi d'un crédit d'impôt. Etant donné qu'ils sont imposables en France, les modalités déclaratives sont plus lourdes.

### **Formulaire 2044**

Les revenus par pays doivent être déclarés dans ce formulaire. En parallèle, il convient donc de déclarer sous les revenus de chaque pays, dans la ligne intérêt d'emprunt, la quote-part d'intérêt correspondante à chaque pays (en fonction de la ventilation donnée par la SCPI).

Remarque : ces intérêts liés à l'acquisition des parts doivent être ajoutés à ceux qui sont potentiellement déjà mentionnés dans le relevé fiscal (IFU) qui correspondent aux intérêts contractés par la SCPI elle-même.

Il convient également de détailler les caractéristiques de votre emprunt dans la partie descriptif des frais (nom de la banque, la date d'emprunt et les intérêts versés, etc.). Les emprunts directement contractés par la SCPI ne doivent pas être renseignés ici.

### **Formulaire 2047**

Remplir le cadre 4 et 6.

Dans le cadre 6, déduire la quote-part de d'intérêts d'emprunt du montant indiqué dans la case revenu avant déduction de l'impôt étranger. Cette quote-part correspond aux montants des intérêts imputables sur les revenus des pays relevant du crédit d'impôt (selon la répartition donnée). Le revenu indiqué ici est donc réduit des intérêts d'emprunt correspondants.

### **Formulaire 2042**

Pour finir, il convient de reporter les montants dans la 2042, en indiquant bien dans les cases correspondantes aux revenus étrangers ouvrant droit à crédit d'impôt, le montant net d'intérêt d'emprunt.

### **Pays relevant du taux effectif (Belgique, Pays-Bas, Portugal, etc.)**

Pour ces pays, les revenus ne sont pas imposables en France, on tient compte de ces revenus uniquement pour le taux d'imposition du contribuable. Les modalités déclaratives sont plus simples ici.

En effet, il s'agit uniquement de remplir la 2042 C.

Indiquer dans la case afférente aux revenus exonérés à soumettre au taux effectif, le montant des revenus relevant du taux effectif, diminué de la quote-part d'intérêt d'emprunt à imputer sur ces revenus (en fonction de la ventilation donnée). Il faut donc ici bien renseigner un montant net d'intérêt d'emprunt.

Il n'est pas prévu d'autres formalités déclaratives, il n'y a pas de cases spécifiques pour détailler par pays.

### **Vous souhaitez prendre contact avec notre ingénieur patrimonial ?**

✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)

☎ (33) 1 42 85 80 00