



# **Le guide de votre déclaration fiscale 2024**

[Régime frais réels]

**Aestiam**

## Avertissements

Ce guide contient des informations non-contractuelles valables à leur date de publication et susceptibles d'évoluer dans le temps. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Ce guide n'est pas une incitation à la souscription. L'ensemble des documents contractuels et nécessaires à la réalisation d'une souscription (Statuts, note d'information, DIC, rapport annuel et bulletin trimestriel) sont disponibles sur notre site internet, à l'adresse suivante : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com). Dans tous les cas, si vous souhaitez souscrire, prenez contact avec votre conseiller habituel.

Les SCPI d'Aestiam, comme toutes les Sociétés Civiles de Placement Immobilier, sont des supports d'investissement en immobilier dont la durée de détention recommandée est de 10 ans.

L'investissement en SCPI implique différents risques : un risque de perte en capital lié à l'absence de remboursement du capital initial, un risque de liquidité en cas de demande de retrait qui ne serait pas compensée par des souscriptions, un risque de baisse de la valeur de l'actif due à la variation des marchés immobiliers, un risque de gestion discrétionnaire lié à la sélection d'investissement moins performant, un risque de rendement lié au taux d'encaissement des loyers.

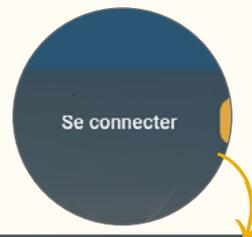
Ces risques sont détaillés dans la note d'information également consultable sur notre site internet, à l'adresse suivante : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).

Ce guide explicatif vous permettra de renseigner et compléter votre déclaration de revenus 2024. Elle s'adresse aux personnes physiques résidentes en France et détentrices de parts de SCPI Aestiam.

Pour toute question concernant vos parts de SCPI, vous pouvez joindre le service relation clients par téléphone au 01 55 52 53 16 ou par mail à [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com).

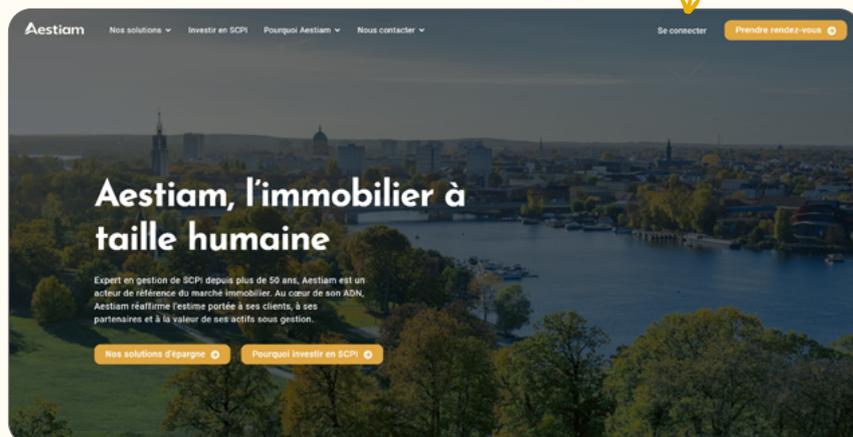


# Comment retrouver votre imprimé fiscal unique (IFU) 2024 ?



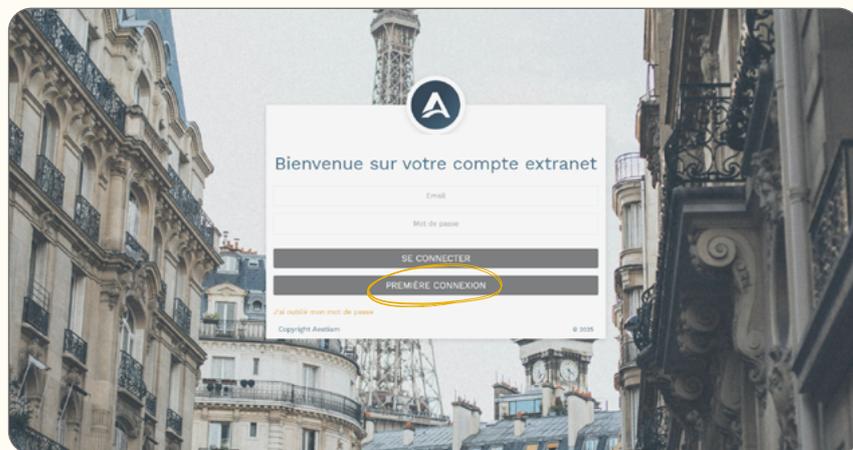
## Étape 1

Rendez-vous sur le site internet d'Aestiam à l'adresse [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), puis cliquez sur « [Se connecter](#) »



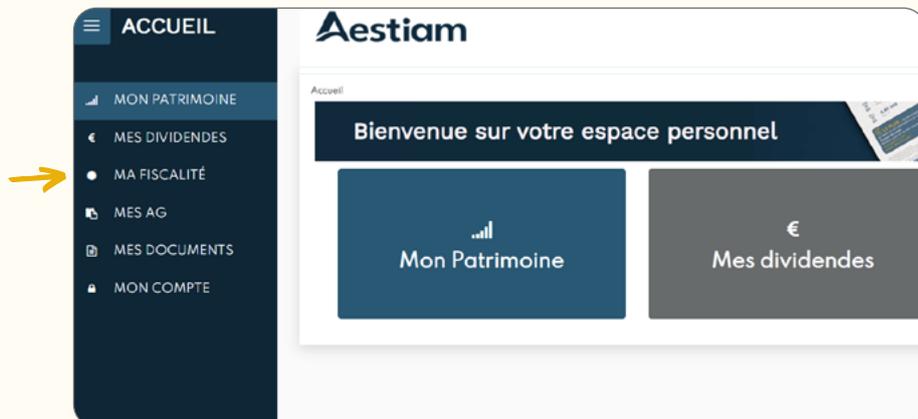
## Étape 2

Saisissez votre adresse email et votre mot de passe pour vous connecter. S'il s'agit de votre première connexion, nous vous invitons à cliquer sur le bouton « **PREMIÈRE CONNEXION** ».



## Étape 3

Pour accéder à votre Imprimé Fiscal Unique (IFU) 2024, cliquez sur le bouton « **MA FISCALITE** » dans le menu latéral.



# Comment déclarer vos revenus de SCPI ?

Si au cours de l'année 2024, vous avez perçu des revenus fonciers ou des plus-values immobilières provenant de nos SCPI, **vous devez les renseigner dans votre déclaration fiscale.**

Les SCPI étant fiscalement transparentes, **vous êtes imposés sur les résultats fiscaux à proportion du nombre de parts détenues, et non sur les revenus perçus.** Les indications contenues dans ce document concernent les associés fiscalement domiciliés en France. Pour les non-résidents, l'imposition dépend des conventions éventuellement signées entre la France et les divers pays de résidence.

Avant de commencer à déclarer vos revenus, munissez-vous de l'Imprimé Fiscal Unique 2024 que nous vous avons adressé, et reportez les informations de votre récapitulatif dans les différents formulaires fiscaux en vous aidant de ce guide.

**Aestiam**  
**Placement Pierre**

N° Associé :   
Identité de l'associé :   
Nombre de parts détenues au 31/12/2024 :

**Cet Imprimé Fiscal Unique (IFU) est uniquement valable pour les résidents fiscaux domiciliés en France.** Si vous êtes non-résident, l'impôt dépend, le cas échéant, des conventions signées entre la France et les divers pays de résidence. Nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller fiscal si vous êtes concerné.

## I- REVENUS FONCIERS

Vous devez choisir entre le **Cas 1 : REGIME GENERAL** ou le **Cas 2 : REGIME DU MICRO-FONCIER.**

**Bon à savoir :** si vous souhaitez recourir au régime du micro-foncier, vous devez cumuler les conditions suivantes :

- Votre foyer fiscal doit percevoir des revenus bruts fonciers annuels inférieurs à 15 000 €
- En plus des revenus issus de votre SCPI, votre foyer fiscal doit percevoir des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus en direct

### CAS 1 : LE REGIME GENERAL

#### Annexe 2044 - DECLARATION DES REVENUS FONCIERS

110 - SCPI Aestiam Placement Pierre 90 rue de Miromesnil 75008 PARIS	
111 - Revenus bruts	<input type="text"/>
112 - Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	<input type="text"/>
113 - Intérêts d'emprunt*	<input type="text"/>
114 - Bénéfice (+) Déficit (-)	<input type="text"/>
410 - Intérêts d'emprunt**	<input type="text"/>
420 - Résultat : bénéfice ou déficit total	<input type="text"/>

\* Si vous avez acquis vos parts à l'aide d'un crédit immobilier, les intérêts et les frais annexes (frais de dossier et assurance emprunteur) payés en 2024 sont déductibles de vos revenus fonciers et sont à déclarer en ligne n°113. Pour ce faire, ajouter vos intérêts aux éventuels intérêts déjà déclarés par la SCPI.

\*\* La ligne 410 ne concerne que vos emprunts. Les emprunts directement contractés par AESTIAM ne nécessitent pas d'être déclarés à la ligne 410. Renseignez la ligne avec le nom de la banque.

Déclarant	Nom de l'immeuble/ Nom de l'organisme prêteur	Date du prêt	Intérêts versés
410	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

#### Annexe 2047 - DECLARATION DES REVENUS ENCAISSES A L'ETRANGER

4. Revenus fonciers imposables en France

Adresse des immeubles concernés	Pays d'encaissement	Montant
NETTETAL*	ALLEMAGNE	<input type="text"/>
CAPELLEN*	LUXEMBOURG	<input type="text"/>

# Les 6 grandes étapes de votre déclaration de revenus

## Étape 1

Connectez-vous sur le site [impôts.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) à l'aide de votre n° fiscal.

## Étape 2

Renseignez les informations relatives à votre état civil.

## Étape 3

Cochez les déclarations annexes n°2044 et n°2047 à compléter, en plus de votre déclaration « habituelle » n°2042.

## Étape 4

Cochez les rubriques à déclarer.

## Étape 5

Complétez l'annexe n°2044.

## Étape 6

Complétez l'annexe n°2047.

## Étape 7

Complétez votre déclaration de revenus n°2042.

*Les étapes suscitées ne concernent que la déclaration d'impôts sur les revenus avec le régime « frais réels ».*

# Étape 1

Connectez-vous sur le site [impôts.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) à l'aide de **votre n° fiscal**.

Accueil > Authentification

## Connexion ou création de votre espace

Numéro fiscal

13 chiffres

Continuer

Ou

### Utilisez FranceConnect

FranceConnect est la solution proposée par l'État pour sécuriser et simplifier la connexion à vos services en ligne.

S'identifier avec FranceConnect

[Qu'est-ce que FranceConnect ?](#)

Vous pouvez également payer en ligne en utilisant votre numéro fiscal et la référence de votre avis

Payer en ligne

## Aide

- Où trouver votre numéro fiscal ?

Si vous disposez déjà d'un espace particulier, vous pouvez [recevoir votre numéro fiscal par courriel](#).

Il figure aussi en haut de la première page de votre dernière déclaration de revenus reçue [ou sur vos avis](#) :

POUR DÉCLARER SUR IMPOTS.GOUV.FR	
VOTRE N° FISCAL POUR DÉCLARER EN LIGNE	SI VOUS N'AVEZ PAS ENCORE DE MOT DE PASSE
DÉCLARANT 1 <b>1234567891234</b>	N° D'ACCÈS EN LIGNE
DÉCLARANT 2	REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE : REPORTEZ-VOUS À VOTRE DERNIER AVIS D'IMPÔT SUR LE REVENU

*Illustration : emplacement de votre numéro fiscal, sur votre déclaration*

Vos références	
Pour accéder à votre espace particulier	
Numéro fiscal :	<b>1234567891234</b> C
Numéro d'accès en ligne :	voir votre déclaration
Revenu fiscal de référence :	3 867

*Illustration : emplacement de votre numéro fiscal, sur votre avis*

**⚠ Bon à savoir :** En cas d'oubli, votre n° fiscal est indiqué sur vos précédents avis d'imposition.

## Étape 2

Renseignez les informations relatives à **votre état civil**.  
Ce parcours peut comporter plusieurs étapes en fonction de votre situation personnelle et familiale.

### DÉCLARATION DES REVENUS 2024

#### VOTRE ÉTAT CIVIL

Notice

Nom de naissance	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Prénoms dans l'ordre de l'état civil	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Date de naissance	<input type="text" value="/ /"/> jj/mm/aaaa	<input type="text" value="/ /"/> jj/mm/aaaa
Lieu de naissance	<input type="text" value="Dépt"/> <input type="text" value="Commune ou pays si né(e) à l'étranger"/>	<input type="text" value="Dépt"/> <input type="text" value="Commune ou pays si né(e) à l'étranger"/>
Nom auquel vos courriers seront adressés	<i>N'indiquez pas votre prénom</i> <input type="text"/>	<i>N'indiquez pas votre prénom</i> <input type="text"/>

Si ces informations sont erronées, veuillez transmettre un justificatif de votre identité à votre [centre des finances publiques](#).

#### VOTRE ADRESSE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025

N° et rue	<input type="text"/>
Complément d'adresse	<input type="text"/>
Code postal	<input type="text"/>
Commune	<input type="text"/>

#### CHANGEMENT D'ADRESSE :

- Cette adresse n'est pas mon adresse au 1<sup>er</sup> janvier 2025 (car j'ai déménagé en 2024)
- J'ai déménagé en 2025

## Étape 3

Cochez **les déclarations annexes n°2044 et n°2047** à compléter, en plus de votre déclaration « habituelle » n°2042. Pour ce faire, vous devez préalablement cliquer sur le bouton « **Déclarations ANNEXES** » :

The screenshot shows the 'Déclaration principale - revenus 2024' interface. At the top, there is a progress bar with five steps: 'Étape 1 Étapes préalables', 'Étape 2 Renseignements personnels', 'Étape 3 Revenus et charges', 'Étape 4 Résumé et signature', and 'Étape 5 Fin de déclaration'. Below the progress bar, there are navigation buttons 'Précédent' and 'Suivant'. The main heading is 'SELECTIONNEZ CI-DESSOUS LES RUBRIQUES QUE VOUS SOUHAITEZ FAIRE APPARAÎTRE'. There is a search bar with the text 'Ex : saisissez « 7UD » ou « dons »' and a 'Rechercher' button. Below the search bar, the heading is 'DÉCLARATION DE REVENUS' with a sub-heading 'Les rubriques à cocher sont celles de la déclaration de revenus principale qui regroupe les déclarations n° 2042 / 2042C / 2042 RIC / 2042 C. PRO / 2042 IOM.'. At the bottom, there is a section 'ANNEXES' with a button 'Déclarations ANNEXES' circled in yellow.

Puis, dans la fenêtre qui s'affiche, sélectionnez les déclarations annexes souhaitées :

The screenshot shows the 'Déclarations annexes' selection window. At the top, there is a heading 'Déclarations annexes' and a note: 'Pour éviter un oubli, les déclarations annexes que vous avez remplies l'année dernière ont été précochées. Merci de valider ou décocher la sélection.' Below the note, there is a list of checkboxes and their corresponding declaration numbers. The checkboxes for 'Déclaration des revenus fonciers 2024' (N° 2044) and 'Déclaration des revenus 2024 encaissés à l'étranger par un contribuable domicilié en France (y compris la fiche d'aide au calcul du salaire suisse net imposable n° 2047 suisse)' (N° 2047) are checked. The checkboxes for 'Déclaration des plus ou moins-values réalisées en 2024' (N° 2074) and 'Déclaration des plus-values en report d'imposition en 2024' (N° 2074 I) are also checked. The checkboxes for 'Déclaration des plus-values réalisées en 2024 : Fiche de calcul de l'abattement pour durée de détention' (N° 2074 ABT), 'Déclaration des plus ou moins-values de cession de titres réalisées en 2024 par des dirigeants de PMF européennes en vue de leur départ en retraite' (N° 2074 DIR), 'Déclaration de certaines plus ou moins-values de cession de titres réalisées en 2024 par les impatriés' (N° 2074 IMP), 'Déclaration d'imputation entre plus-values et moins-values' (N° 2074 CMV), 'Déclaration des gains réalisés en 2024 dans le cadre d'un Plan Épargne Avenir Climat' (N° 2074 PEAC), 'Déclaration des revenus 2024 (départ à l'étranger ou retour en France)' (N° 2042 NR), 'Déclaration de retenue à la source - année 2024' (N° 2041 E), 'Déclaration par un résident d'un compte ouvert, détenu, utilisé ou clos à l'étranger (compte bancaire ou compte d'actifs numériques) ou d'un contrat de capitalisation ou d'un placement de même nature (dont contrat d'assurance-vie) souscrit hors de France, modifié ou dénoué en 2024' (N° 3916 - 3916 bis), 'Déclaration des investissements réalisés en 2024 dans un département ou une collectivité d'outre-mer' (N° 2083 PART), 'Déclaration des plus ou moins-values suite à cessions d'actifs numériques' (N° 2086), and 'Déclaration de contrat de prêt (intermédiaire, emprunteur ou prêteur)' (N° 2062) are unchecked. At the bottom, there are buttons 'Annuler' and 'Valider'.

Description	N°
<input checked="" type="checkbox"/> Déclaration des revenus fonciers 2024	N° 2044
<input type="checkbox"/> Déclaration spéciale des revenus fonciers 2024	N° 2044 Spéciale
<input type="checkbox"/> Déclaration d'engagement de location - Statut du bailleur privé	N° 2044 FB
<input type="checkbox"/> Déclaration complémentaire spécifique annuelle - Pinel Bretagne	N° 2041PB
<input checked="" type="checkbox"/> Déclaration des revenus 2024 encaissés à l'étranger par un contribuable domicilié en France (y compris la fiche d'aide au calcul du salaire suisse net imposable n° 2047 suisse)	N° 2047
<input type="checkbox"/> Déclaration des plus ou moins-values réalisées en 2024 <small>Si vous êtes dispensé(e) de dépôt d'une déclaration de plus ou moins-values (consultez les cas de dispense en cliquant ici), ne cochez rien et cliquez sur « Valider »</small>	N° 2074
<input type="checkbox"/> Déclaration des plus-values en report d'imposition en 2024	N° 2074 I
<input type="checkbox"/> Déclaration des plus-values réalisées en 2024 : Fiche de calcul de l'abattement pour durée de détention	N° 2074 ABT
<input type="checkbox"/> Déclaration des plus ou moins-values de cession de titres réalisées en 2024 par des dirigeants de PMF européennes en vue de leur départ en retraite	N° 2074 DIR
<input type="checkbox"/> Déclaration de certaines plus ou moins-values de cession de titres réalisées en 2024 par les impatriés	N° 2074 IMP
<input type="checkbox"/> Déclaration d'imputation entre plus-values et moins-values	N° 2074 CMV
<input type="checkbox"/> Déclaration des gains réalisés en 2024 dans le cadre d'un Plan Épargne Avenir Climat	N° 2074 PEAC
<input type="checkbox"/> Déclaration des revenus 2024 (départ à l'étranger ou retour en France)	N° 2042 NR
<input type="checkbox"/> Déclaration de retenue à la source - année 2024	N° 2041 E
<input type="checkbox"/> Déclaration par un résident d'un compte ouvert, détenu, utilisé ou clos à l'étranger (compte bancaire ou compte d'actifs numériques) ou d'un contrat de capitalisation ou d'un placement de même nature (dont contrat d'assurance-vie) souscrit hors de France, modifié ou dénoué en 2024	N° 3916 - 3916 bis
<input type="checkbox"/> Déclaration des investissements réalisés en 2024 dans un département ou une collectivité d'outre-mer	N° 2083 PART
<input type="checkbox"/> Déclaration des plus ou moins-values suite à cessions d'actifs numériques	N° 2086
<input type="checkbox"/> Déclaration de contrat de prêt (intermédiaire, emprunteur ou prêteur)	N° 2062

Puis, cliquez sur le bouton « **Valider** »

### ⚠ **Bon à savoir :**

Certaines rubriques peuvent déjà être cochées, en fonction de vos précédentes déclarations. Dans tous les cas, vous aurez besoin des annexes n°2044 et n°2047.

## Étape 4

Cochez les rubriques à déclarer.

Certaines rubriques peuvent déjà être cochées, en fonction de vos précédentes déclarations. Dans tous les cas, voici les rubriques dont vous aurez besoin :

### DÉCLARATION DE REVENUS

Les rubriques à cocher sont celles de la déclaration de revenus principale qui regroupe les déclarations n° 2042 / 2042C / 2042 RIC1 / 2042 C PRO / 2042 IOM.

#### ANNEXES

Cliquez ici pour gérer vos annexes : [Déclarations ANNEXES](#)

#### REVENUS

- Traitements, salaires
- Pensions, retraites, rentes, rentes viagères à titre onéreux
- Salaires, gains d'actionariat salarié
- Salaires et pensions exonérés retenus pour le calcul du taux effectif
- Revenus de capitaux mobiliers
- Plus-values et gains divers
- Micro foncier : recettes brutes n'excédant pas 15 000 euros Location non meublée
- Revenus fonciers Location non meublée
- Revenus exceptionnels ou différés
- Micro-entrepreneur (auto-entrepreneur) ayant opté pour le versement libératoire de l'impôt sur le revenu
- Revenus agricoles
- Revenus industriels et commerciaux professionnels
- Revenus industriels et commerciaux non professionnels Autres que les locations meublées non professionnelles
- Revenus des locations meublées non professionnelles
- Revenus non commerciaux professionnels
- Revenus non commerciaux non professionnels

En cochant la case **Plus-values et gains divers**, la fenêtre **Déclarations annexes** ci-dessous va s'ouvrir. Ne cochez rien, sauf si votre situation le nécessite.

#### Déclarations annexes

Certaines déclarations annexes en rapport avec cette rubrique vous sont proposées. Si vous êtes concerné, sélectionnez la déclaration correspondant à votre situation.

- Déclaration des plus ou moins-values réalisées en 2024  
Si vous êtes dispensé(e) de dépôt d'une déclaration de plus ou moins-values (consultez les cas de dispense en cliquant ici), ne cochez rien et cliquez sur « Valider » **N° 2074**
- Déclaration des plus-values en report d'imposition en 2024 **N° 2074 I**
- Déclaration des plus-values réalisées en 2024 : Fiche de calcul de l'abattement pour durée de détention **N° 2074 ABT**
- Déclaration des plus ou moins-values de cession de titres réalisées en 2024 par des dirigeants de PME européennes en vue de leur départ en retraite **N° 2074 DIR**
- Déclaration de certaines plus ou moins-values de cession de titres réalisées en 2024 par les impatriés **N° 2074 IMP**
- Déclaration d'imputation entre plus-values et moins-values **N° 2074 CMV**
- Déclaration des gains réalisés en 2024 dans le cadre d'un Plan Épargne Avenir Climat **N° 2074 PEAC**
- Déclaration des plus ou moins-values suite à cessions d'actifs numériques **N° 2086**

*Si vous souhaitez supprimer une déclaration annexe, décochez-la et cliquez sur « Valider ».*  
*Si vous n'êtes pas concerné, ne cochez rien et cliquez sur « Valider ».*

[Annuler](#) [Valider](#)

Puis, cliquez sur le bouton « Valider »

**CHARGES**

- Charges déductibles (pensions alimentaires, épargne retraite...), charges et imputations diverses
- Réductions et crédits d'impôt : dons, frais de garde d'enfants, emplois à domicile, cotisations syndicales, prestations compensatoires, etc.
- Investissements locatifs (Pinel, Denormandie ancien, Duflot, Scellier, Censi-Bouvard, Dispositif Loc'Avantages)
- Investissements Outre-Mer

**PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE**

- Prélèvement à la source déjà payé (retenue à la source sur les salaires et pensions, acomptes), remboursement de trop-prélevé déjà obtenu.

**DIVERS**

- Comptes à l'étranger, Revenus de source étrangère, Reprise de réductions ou de crédits d'impôts, Revenus d'activité et de remplacement soumis aux contributions sociales, Revenus du patrimoine exonérés de CSG et de CRUS

**NON-RÉSIDENTS**

- Retenue à la source des non-résidents

**IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE**

Si votre patrimoine net imposable au 1<sup>er</sup> janvier 2024 est supérieur à 1 300 000 €, veuillez cocher la case suivante.

- Impôt sur la fortune Immobilière

[Précédent](#)

[Suivant](#)

En cochant la case **Divers**, la fenêtre **Déclarations annexes** ci-dessous va s'ouvrir. Vous devez cocher la case **Déclaration des revenus 2024 encaissés à l'étranger**.

**Déclarations annexes**

Certaines déclarations annexes en rapport avec cette rubrique vous sont proposées. Si vous êtes concerné, sélectionnez la déclaration correspondant à votre situation.

- Déclaration des revenus 2024 encaissés à l'étranger par un contribuable domicilié en France (y compris la fiche d'aide au calcul du salaire suisse net imposable n° 2047 suisse) **N° 2047**
- Déclaration des plus values en report d'imposition en 2024 **N° 2074 I**
- Déclaration par un résident d'un compte ouvert, détenu, utilisé ou clos à l'étranger (compte bancaire ou compte d'actifs numériques) ou d'un contrat de capitalisation ou d'un placement de même nature (dont contrat d'assurance-vie) souscrit hors de France, modifié ou dénoué en 2024. **N° 3916 - 3916 bis**

*Si vous souhaitez supprimer une déclaration annexe, décochez-la et cliquez sur « Valider ».*

*Si vous n'êtes pas concerné, ne cochez rien et cliquez sur « Valider ».*

[Annuler](#)

[Valider](#)

Cliquez sur le bouton « **Valider** »

Vous pouvez ensuite cliquer sur le bouton « **Suivant** » de la page principale **DÉCLARATION DES REVENUS**.

## Étape 5

Complétez l'annexe n°2044.  
Pour accéder à cette annexe, vous devez cliquer sur l'onglet  
« Annexe n°2044 » dans le menu de gauche.

Accueil Consulter l'aide

Étape 1 Étapes préalables → Étape 2 Renseignements personnels → Étape 3 Revenus et charges → Étape 4 Résumé et signature → Étape 5 Fin de déclaration

Déclaration annexe N° 2044 - revenus 2024

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté Égalité Fraternité

### Déclaration des revenus fonciers 2024

Pour remplir cette déclaration, qui est une annexe à votre déclaration d'ensemble des revenus n° 2042, veuillez vous reporter à la notice explicative.  
Les chiffres indiqués à gauche de certaines lignes vous y renvoient.

**REPORT AUTOMATIQUE** Notice

Vous avez la possibilité de procéder au report automatique de certaines informations descriptives de vos biens signalés dans la déclaration des revenus fonciers n° 2044 souscrite en ligne l'an dernier. Une fois le report activé, vous conservez toujours la possibilité de modifier manuellement ces informations.

**Attention :** le report des informations descriptives de vos biens ne peut être fait qu'une seule fois. Si vous n'activez pas le report avant d'avoir validé cette page, il ne sera pas présenté lors d'une session ultérieure.

Vous pouvez également ignorer le report et procéder au signalement manuel des données dans la déclaration n° 2044. Pour cela, après avoir indiqué le nombre de SCI et/ou de propriétés rurales et urbaines à déclarer, cliquez directement sur le bouton « suivant ».

En savoir plus

Souhaitez-vous déclarer d'autres parts de Sociétés Civiles Immobilières (SCI) ou de fonds de placement immobilier (FPI) ? Si oui, combien de SCI ou FPI ?

Vous devez indiquer le nombre de SCPI dans lesquelles vous détenez des parts.

Puis, cliquez sur le bouton « **suivant** » pour arriver sur l'interface suivante :

Accueil Consulter l'aide

Étape 1 Étapes préalables → Étape 2 Renseignements personnels → Étape 3 Revenus et charges → Étape 4 Résumé et signature → Étape 5 Fin de déclaration

Déclaration annexe N° 2044 - revenus 2024

### 110 Vos parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI) non passibles de l'impôt sur les sociétés

Notice

Propriétés rurales et urbaines (cochez, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation et indiquez le taux applicable pour la déduction spécifique « Conventionnement Anah »)

Dispositifs spécifiques									Nom et adresse des sociétés
Conventionnement Anah									
Borloo ancien			Casse						
Secteur intermédiaire	Secteur social	Secteur social	Secteur intermédiaire et social intermédiaire	Secteur intermédiaire	Secteur intermédiaire	Secteur social ou très social	Secteur social ou très social	Secteur dans le cadre d'une intermédiation locative sociale	
30%	45%	60%	70%	15%	30%	50%	70%	85%	

Immeuble 1\*

Si vous ne relevez plus d'un des dispositifs ci-dessus, veuillez décocher le bouton correspondant

111 Revenus bruts  Immeuble 1\*  115 Total

112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)  A

113 Intérêts d'emprunt  B

114 Bénéfice (+) ou déficit (-) (lignes 111-112-113)  C

D

Précédent Suivant

Dans cette rubrique, vous devez indiquer le nom et l'adresse de la ou les SCPI dans lesquelles vous détenez des parts.

Ici les données chiffrées rattachées à vos SCPI (informations mentionnées sur votre Imprimé Fiscal Unique (IFU) – lignes n°110, n°111, n°112, n°113, n°114, n°420 – Exemple sur la page suivante)

Les lignes et données suscitées sont mentionnées sur votre IFU.  
Exemple avec l'IFU de la SCPI Aestiam Placement Pierre :

### CAS 1 : LE REGIME GENERAL

#### Annexe 2044 - DECLARATION DES REVENUS FONCIERS

110 - SCPI Aestiam Placement Pierre 90 rue de Miromesnil 75008 PARIS	
111 - Revenus bruts	1 431 €
112 - Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	437 €
113 - Intérêts d'emprunt*	85 €
114 - Bénéfice (+) Déficit (-)	909 €
410 - Intérêts d'emprunt**	
420 - Résultat : bénéfice ou déficit total	909 €

\* Si vous avez acquis vos parts à l'aide d'un crédit immobilier, les intérêts et les frais annexes (frais de dossier et assurance emprunteur) payés en 2024 sont déductibles de vos revenus fonciers et sont à déclarer en ligne n°113. Pour ce faire, ajouter vos intérêts aux éventuels intérêts déjà déclarés par la SCPI.

\*\* La ligne 410 ne concerne que vos emprunts. Les emprunts directement contractés par AESTIAM ne nécessitent pas d'être déclarés à la ligne 410. Renseignez la ligne avec le nom de la banque.

La ligne n°410 sera à compléter uniquement si vous avez acquis des parts de SCPI à l'aide d'un emprunt bancaire. Pour accéder à cette interface, vous devez cliquer sur l'onglet « **Détails** » situé à la fin de la ligne « **113 Intérêt d'emprunt** » :

#### 410 Intérêts d'emprunt

[Notice](#)

N° de l'immeuble (ou nom de la SCI), nom et adresse de l'organisme prêteur	Date du prêt (jj/mm/aaaa)	Intérêts versés
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

[< Annuler](#) [Valider >](#)

Puis, cliquez sur le bouton « **Valider** »

## Étape 6

Complétez l'**annexe n°2047**.

Pour accéder à cette annexe, vous devez cliquer sur l'onglet  
« **Annexe n°2047** » situé dans le menu de gauche.

Accueil

Consulter l'aide

Étape 1  
Étapes préalables

Étape 2  
Renseignements personnels

Étape 3  
Revenus et charges

Étape 4  
Résumé et signature

Étape 5  
Fin de déclaration

Déclaration annexe N° 2047 - revenus 2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

**DÉCLARATION DES REVENUS DE SOURCE ÉTRANGÈRE ET REVENUS ENCAISSÉS À L'ÉTRANGER PERÇUS PAR UN CONTRIBUABLE DOMICILIÉ EN FRANCE**

Notice

Vous devez remplir une déclaration n°2047 si votre foyer - vous, votre conjoint ou les personnes à votre charge - a encaissé des revenus hors de la France métropolitaine et des départements d'outre-mer ou perçu des revenus de source étrangère.

Vous devez **obligatoirement** reporter les montants saisis sur votre 2047 dans les rubriques correspondantes de votre déclaration principale (n° 2042, 2042C ou 2042C Pro).

Pour remplir cette déclaration, qui est une annexe à la déclaration n°2042, **veuillez vous reporter à la notice explicative**. Vous y trouverez des informations générales, des explications concernant les lignes de la déclaration ainsi que les taux de crédit d'impôt applicables aux revenus de capitaux mobiliers selon le pays d'origine.

**SALAIRES SUISSES : accédez à la fiche d'aide au calcul "2047-Suisse" en COCHANT la case spécifique sur la page suivante.**  
**PENSIONNÉS SUISSES : n'utilisez pas l'imprimé 2047-Suisse réservé aux salariés.**

Indiquez uniquement des montants en euros.

Suivant >

Une fois sur cette annexe, cliquez sur le bouton  
« **Suivant** » pour arriver sur l'interface suivante :

Il vous faudra alors cocher les rubriques suivantes : « **Des revenus fonciers imposables en France** » et « **Des revenus imposables ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français** ».

Accueil

Consulter l'aide

Étape 1  
Étapes préalables

Étape 2  
Renseignements personnels

Étape 3  
Revenus et charges

Étape 4  
Résumé et signature

Étape 5  
Fin de déclaration

Déclaration annexe N° 2047 - revenus 2024

Précédent

Suivant >

**Votre déclaration concerne :**

Notice

Des traitements salariaux imposables en France.

**SALAIRES SUISSES** : l'imprimé 2047-Suisse vous aide à calculer votre net imposable en euros et à faire vos reports obligatoires (remplissez le pour le calcul et lisez attentivement la notice pour les reports). Pour accéder à ce formulaire, cochez la case. **Pensionnés suisses : n'utilisez pas l'imprimé 2047-Suisse réservé aux salariés.**

Des pensions et rentes imposables en France.

Des revenus des valeurs et capitaux mobiliers imposables en France.

Des plus-values imposables en France.

Des revenus fonciers imposables en France.

Des revenus des professions non salariées imposables en France.

Des revenus imposables ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français.

Des revenus imposables ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt étranger.

Des revenus exonérés retenus pour le calcul du taux effectif.

Des revenus de source étrangère imposables aux contributions sociales.

Ces revenus convertis en euros sont à ajouter, le cas échéant, aux revenus de même nature perçus en France.

Précédent

Suivant >

Puis, cliquez sur le bouton « **Suivant** » pour arriver sur l'interface suivante.

Pour compléter cette rubrique, il vous suffira de reporter les données chiffrées indiquées sur votre IFU 2024, rubrique n°4 « **Revenus fonciers imposables en France** ». Voir exemple ci-dessous.

**Exemple de la rubrique n°4 dans l'IFU de la SCPI Aestiam Placement Pierre :**

**Annexe 2047 - DECLARATION DES REVENUS ENCAISSES A L'ETRANGER**  
4. Revenus fonciers imposables en France

Adresse des immeubles concernés	Pays d'encaissement	Montant
NETTETAL*	ALLEMAGNE	14 €
CAPELLEN*	LUXEMBOURG	74 €

\* Si vous avez acquis vos parts à l'aide d'un crédit immobilier, les intérêts et les frais annexes (frais de dossier et assurance emprunteur) payés en 2024 sont déductibles de vos revenus fonciers encaissés à l'étranger selon la ventilation du patrimoine suivante :  
**Allemagne : 1,60 % / Luxembourg : 8,00 %**

Puis, cliquez sur le bouton « **Suivant** » pour arriver sur l'interface suivante :

Pour compléter cette rubrique, il vous suffira de reporter les données chiffrées indiquées sur votre IFU 2024, rubrique n°6 « **Revenus imposables ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français** ». Pour la ventilation par pays, nous vous invitons à vous référer à la rubrique n°4. Une différence d'un euro peut apparaître entre le total de la rubrique n°4 et le total de la rubrique n°6. Cette différence est normale et s'explique par les arrondis appliqués.

**Exemple de la rubrique n°6 dans l'IFU de la SCPI Aestiam Placement Pierre :**

6. Revenus imposables ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français

Déclarant	Pays d'encaissement	Nature du revenu	Revenu avant déduction de l'impôt étranger
	ALLEMAGNE / LUXEMBOURG*	REVENUS FONCIERS	89 €

\* Il s'agit de l'addition des deux revenus mentionnés dans la rubrique n°4, ci-dessus. Si vous avez souscrit vos parts à l'aide d'un crédit immobilier, n'oubliez pas de prendre en compte les montants actualisés (déduction faite de vos intérêts).

Puis cliquez sur « **Suivant** » pour finaliser la complétude de l'annexe n°2047.

## Dernière étape de l'annexe n°2047 (les montants indiqués ci-dessous sont des exemples)

► Accueil [Consulter l'aide](#) ▼

► Sélection des rubriques de la déclaration principale

► Déclaration de revenus

► Annexe n°2044

► Annexe n°2047

Étape 1  
Étapes préalables

Étape 2  
Renseignements personnels

Étape 3  
Revenus et charges

Étape 4  
Résumé et signature

Étape 5  
Fin de déclaration

**Déclaration annexe N° 2047 - revenus 2024**

◀ [Précédent](#) [Suivant](#) ▶

Vous avez atteint la dernière rubrique de votre déclaration des revenus encaissés hors de France (déclaration annexe n° 2047).

Les fonctions situées à gauche de l'écran vous permettent :

- de naviguer entre les déclarations en utilisant les onglets numérotés ;
- d'ajouter ou supprimer une déclaration en utilisant le bouton correspondant.

**TABLEAU DE REPORT AUTOMATIQUE :**

Les montants saisis sur votre déclaration de revenus encaissés à l'étranger (déclaration annexe n° 2047) ont été reportés automatiquement sur votre déclaration principale. Pour les corriger, utilisez de nouveau votre déclaration n° 2047

LIBELLÉ DE LA CELLULE À REPORTER	MONTANT	LIBELLÉ DE LA CELLULE DANS LA DÉCLARATION DES REVENUS	ACTIVER LE REPORT
Total des revenus imposables ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	88 €	8TK - Revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	report activé

**Les rubriques suivantes ne bénéficient pas du report automatique :**

- Revenus fonciers - Montant en € 88 €

**Veillez reporter la ou les valeur(s) correspondante(s) dans la déclaration principale.**

Si vous avez terminé la saisie de toutes vos déclarations cliquez sur « Suivant » :

- vous visualiserez le résumé de vos déclarations et le calcul estimatif de votre impôt,
- ensuite vous procéderez à la signature électronique de vos déclarations :

- Déclaration des revenus (déclaration principale)
- Déclaration des revenus fonciers (déclaration n° 2044).
- Déclaration des revenus encaissés hors de France (déclaration n° 2047).
- Déclaration n°2047 - Fiche d'aide au calcul du salaire suisse net imposable

### ⚠ **Bon à savoir :**

Si un bouton « **report** » apparaît, nous vous invitons à cliquer dessus afin que les données concernées soient automatiquement reportées sur votre déclaration de revenus.

Si le bouton « **report** » n'apparaît pas, il conviendra de reporter les données concernées manuellement sur votre déclaration de revenus.

## Étape 7

Complétez  **votre déclaration principale n°2042**

Pour accéder à votre déclaration principale, vous devez cliquer sur l'onglet « **Déclaration de revenus** » situé dans le menu de gauche. Puis, cliquez sur le bouton « **Suivant** » jusqu'à l'interface suivante :

Accueil

Sélection des rubriques de la déclaration principale

Sélection des annexes

Déclaration de revenus

Annexe n°2044

Annexe n°2047

Consulter l'aide

Étape 1 Étales préliminaires

Étape 2 Renseignements personnels

Étape 3 Revenus et charges

Étape 4 Résumé et signature

Étape 5 Fin de déclaration

Déclaration principale - revenus 2023

Précédent Suivant

VOS REVENUS

PLUS-VALUES ET GAINS DIVERS

Notice

Gains de cession de valeurs mobilières et assimilés

- plus-values avant abattement 3VG

- abattement pour durée de détention de droit commun 3SG

Moins-value 2023 3VH

Plus-values bénéficiant de l'abattement pour durée de détention renforcé ou de l'abattement pour départ à la retraite des dirigeants de PME :

- plus-value avant abattements 3UA

- abattement pour durée de détention renforcé 3SL

- abattement fixe 3VA

Gain sur retrait ou rachat du PEA ou du PEA-PME avant expiration de la 5ème année 3VT

Profits sur instruments financiers taxables à 50 % 3PI

Cession de titres détenus à l'étranger par les impatriés :

plus-values exonérées (50 %) 3VQ

moins-values non imposables (50 %) 3VR

Produits et plus-values exonérés provenant de structures de capital-risque 3VC

Plus-values immobilières et plus-values de cession de droits sociaux réalisées par les non-résidents 3SE

Plus-values en report d'imposition Article 150-0D bis du CGI :

- plus-values dont le report a expiré en 2023 :

plus-values imposables 3SB

- complément de prix perçu en 2023 3WE

Plus-values en report d'imposition Article 150-0D ter du CGI :

Dans la rubrique « **PLUS-VALUE ET GAINS DIVERS** », seule la case 3VZ sera à compléter.

Plus-values nettes de cession d'immeubles ou de biens meubles déjà imposées à 19 %

3VZ

Pour compléter cette rubrique, il vous suffira de reporter les données chiffrées indiquées sur votre IFU 2024, rubrique « **III. PLUS-VALUE IMMOBILIERES** », case 3VZ.

### Exemple avec l'IFU de la SCPI Aestiam Placement Pierre :

#### III- PLUS-VALUES IMMOBILIERES

En cas de cession d'immeubles par votre SCPI, le notaire se charge de la déclaration et du paiement de l'impôt sur la plus-value éventuelle lors de l'enregistrement de l'acte.

En cas de cession de parts, vous êtes en charge de la déclaration et du paiement de l'impôt sur la plus-value éventuelle.

Dans tous les cas, la loi impose que le montant net des plus-values imposables soit reporté sur la déclaration de revenus complémentaires 2042 C, afin qu'elles soient prises en compte dans le revenu fiscal de référence, qui peut servir, le cas échéant, à calculer la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

A ce titre, vous trouverez ci-dessous le montant correspondant aux plus-values réalisées lors des cessions d'immeubles.

**Bon à savoir : il conviendra de rajouter vos éventuelles plus-values réalisées lors de vos cessions de parts.**

#### Annexe 2042 C - DECLARATION COMPLEMENTAIRE

##### 3. Plus-values et gains divers

Plus-values nettes de cession d'immeubles (à déclarer uniquement par les détenteurs de parts en nue-propriété et/ou en pleine propriété)

3VZ

148 €

Puis, cliquez sur le bouton « **Suivant** » jusqu'à l'interface suivante :

- ▶ Accueil
- ▶ Sélection des rubriques de la déclaration principale
- ▶ Sélection des annexes
- ▶ Déclaration de revenus
- ▶ Annexe n°2044
- ▶ Annexe n°2047

[Consulter l'aide](#)

Étape 1  
Étapes préalables

Étape 2  
Renseignements personnels

Étape 3  
Revenus et charges

Étape 4  
Résumé et signature

Étape 5  
Fin de déclaration

**Déclaration principale - revenus 2024**

◀ Précédent
Suivant ▶

**VOS REVENUS**

**REVENUS FONCIERS** *Location non meublée*

**Régime réel** Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044

[Notice](#)

Revenus fonciers imposables	4BA	<input type="text"/>
- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BL	<input type="text"/>
Déficit imputable sur les revenus fonciers	4BB	<input type="text"/>
Déficit imputable sur le revenu global	4BC	<input type="text"/>
Déficits antérieurs non encore imputés	4BD	<input type="text"/>
Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2025	4BN	<input type="checkbox"/>
Si vous souscrivez une déclaration n°2044-spéciale, cochez la case	4BZ	<input type="checkbox"/>
Amortissement « Robien » ou « Borloo neuf » déduit des revenus fonciers 2024 (investissements réalisés en 2009).	4BY	<input type="text"/>
Régime réel : revenus fonciers exonérés à soumettre au taux effectif	4FA	<input type="text"/>

◀ Précédent
Suivant ▶

Pour compléter cette rubrique, il vous suffira de reporter les données chiffrées indiquées sur votre IFU 2024, rubrique « **Annexe 2042 – Déclaration des revenus fonciers** ».

### Exemple avec l'IFU de la SCPI Aestiam Placement Pierre :

#### Annexe 2042 - DECLARATION DES REVENUS

##### 4. Revenus fonciers

Revenus fonciers imposables	<b>4BA</b>	909 €
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	<b>4BL</b>	89 €
Revenus imposables en France, ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	<b>8TK</b>	89 €

#### Annexe 2042 C - DECLARATION COMPLEMENTAIRE

##### 4. Revenus fonciers

Revenus exonérés retenus pour le calcul du taux effectif*	<b>4EA</b>	-18 €
---	------------	-------

\* Si le résultat de cette rubrique est négatif, indiquer 0 dans votre déclaration

Puis cliquez sur le bouton « **Suivant** » jusqu'à l'interface suivante :

Accueil Consulter l'aide

Sélection des rubriques de la déclaration principale

Sélection des annexes

Déclaration de revenus

Annexe n°2044

Annexe n°2047

Étape 1 Étapes préalables

Étape 2 Renseignements personnels

Étape 3 Revenus et charges

Étape 4 Résumé et signature

Étape 5 Fin de déclaration

Déclaration principale - revenus 2024

Précédent Suivant

**DIVERS** Notice

Plus-value en report d'imposition non expiré  Si ce montant est inexact, corrigez ci-contre **8UT**

Revenus exonérés non retenus pour le calcul du taux effectif *Conventions internationales, organismes internationaux, missions diplomatiques ou consulaires* **8FV**

Contrats de capitalisation ou d'assurance-vie souscrits à l'étranger remplissez la déclaration annexe n° 3916-3916 bis **8TT**

Comptes ouverts, détenus, utilisés ou clos à l'étranger remplissez la déclaration annexe n° 3916-3916 bis **8UU**

Revenus exonérés retenus pour le calcul du taux effectif *autres que les salaires et pensions* **8TI**

Revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français **8TK**

Enfin, vérifiez que vos revenus imposables ouvrant droit à un crédit d'impôt à l'impôt français (données déjà déclarées dans l'annexe n°2047) aient bien été reportés (**case 8TK**).

**⚠ Bon à savoir :**

Si le report a déjà été activé dans votre déclaration n°2047, la case 8TK sera déjà complétée. Dans le cas contraire, vous devrez saisir la donnée chiffrée manuellement (donnée indiquée sur votre IFU).

# Votre déclaration fiscale 2024 est terminée

Des questions ? Besoin d'accompagnement ?  
N'hésitez pas à contacter un conseiller Aestiam

[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

[scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)

01 55 52 53 16



**Aestiam**

S.A.S au capital de 400 000 €

RCS PARIS n°642 037 162 - N° Intercommunautaire : FR55 642 037 162

Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM

Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014 , mis à jour le 4 juin 2024

Siège social : 90, rue de Miromesnil 75008 Paris