



Le guide de votre déclaration fiscale 2025.

RÉGIME RÉEL

Aestiam

Avertissements

Les informations contenues dans ce guide sont communiquées à titre purement informatif. Elles sont valables à la date de publication et sont susceptibles d'évoluer en fonction des modifications législatives, fiscales ou réglementaires. Elles ne constituent ni un conseil fiscal personnalisé, ni un document contractuel.

Ce document ne constitue pas une offre de souscription ni une incitation à investir. Toute décision d'investissement doit être prise après consultation des documents réglementaires et contractuels de la SCPI concernées.

Le cas échéant, il est recommandé de se rapprocher de son conseiller habituel afin d'évaluer l'adéquation de cet investissement à sa situation personnelle, patrimoniale et fiscale.

La SCPI est un investissement immobilier comportant des risques liés au marché immobilier, de perte de capital, de liquidité et de durabilité (ESG). La durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans. Le rachat des parts n'est pas garanti et n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes ou de contrepartie à l'achat. La valeur des parts et les revenus distribués peuvent varier à la hausse comme à la baisse et ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties. Consultez l'ensemble des risques via la note d'information disponible sur le site d'Aestiam. Ces risques sont détaillés dans la note d'information également consultable sur notre site internet, à l'adresse suivante : www.aestiam.com.

Ce guide a pour objectif de vous accompagner dans le renseignement et la complétude de votre déclaration de revenus 2025. Il s'adresse aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France et détenant des parts de SCPI gérées par Aestiam.

Pour toute question concernant vos parts de SCPI, notre service clients se tient à votre disposition par téléphone au 01 55 52 53 16 ou par mail à l'adresse scpi@aestiam.com.

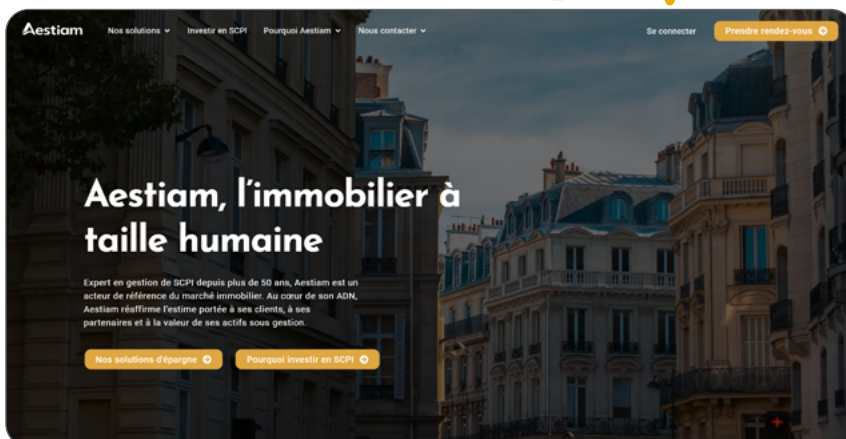


Comment retrouver votre imprimé fiscal unique (IFU) 2025 ?



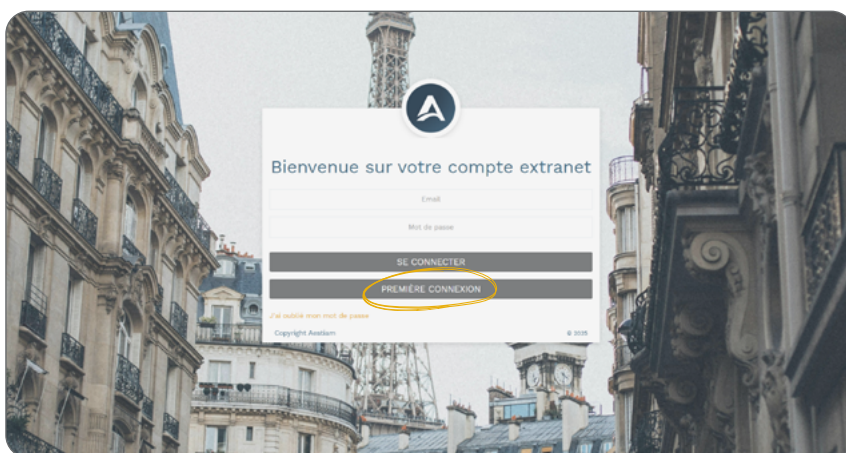
Étape 1

Rendez-vous à l'adresse 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 visite, cliquez sur « **PREMIÈRE CONNEXION** ».



Étape 3

Pour accéder à votre Imprimé Fiscal Unique (IFU) 2025, cliquez sur le bouton « **MA FISCALITÉ** » dans le menu latéral.



Comment déclarer vos revenus de SCPI ?

Les revenus fonciers et les éventuelles plus-values immobilières perçues au titre de vos parts de SCPI gérées par Aestiam **doivent être reportés dans votre déclaration de revenus 2025.**

Les SCPI étant fiscalement transparentes, **vous êtes imposé 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.

Si vous êtes non-résident fiscal en France, l'imposition dépend des conventions éventuellement signées entre la France et votre pays de résidence.

Pour déclarer vos revenus, reportez les informations de votre Imprimé Fiscal Unique 2025 dans les différents formulaires fiscaux.



N° Associé :
Identité de l'associé :
Nombre de parts détenues au 31/12/2025 :

Cet Imprimé Fiscal Unique (IFU) est établi pour les associés fiscalement domiciliés en France.
Si vous êtes non-résident fiscal, votre imposition dépend, le cas échéant, des conventions fiscales applicables entre la France et votre pays de résidence. Nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseil fiscal pour toute précision relative à votre situation.

I- REVENUS FONCIERS

Vous devez choisir entre le **Cas 1 : Régime réel (régime général)** ou le **Cas 2 : Régime micro-foncier**, selon votre situation personnelle.

CAS 1 : REGIME GENERAL

Annexe 2044 - DECLARATION DES REVENUS FONCIERS

110 - SCPI Aestiam Horizon - 90 rue de Miromesnil 75008 Paris	
111 - Revenus bruts	
112 - Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	
113 - Intérêts d'emprunt ⁽¹⁾	
114 - Bénéfice (+) Déficit (-)	
420 - Résultat : bénéfice ou déficit total	

⁽¹⁾ Si vous avez acquis vos parts à l'aide d'un emprunt, les intérêts ainsi que les frais annexes (frais de dossier, assurance emprunteur) payés en 2025 sont déductibles de vos revenus fonciers. Ils doivent être ajoutés, le cas échéant, aux intérêts déjà pris en compte par la SCPI.

Intérêts d'emprunt

La ligne 410 ne concerne que les emprunts que vous avez contractés à titre personnel pour financer l'acquisition de vos parts. Les emprunts contractés par la SCPI sont déjà pris en compte dans le résultat fiscal et ne doivent pas être déclarés.

	N° de l'immeuble (ou nom de la SCI ou du FPI) / Nom et adresse de l'organisme prêteur	Date du prêt	Intérêts versés
410	SCPI Aestiam Horizon / <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Les 7 grandes étapes de votre déclaration de revenus

Étape 1

Connectez-vous sur www.impôts.gouv.fr à l'aide de votre numéro fiscal.

Étape 2

Renseignez les informations relatives à votre état civil.

Étape 3

Cochez la déclaration annexe n°2044.
Si votre SCPI détient des actifs situés à l'étranger, complétez l'annexe n°2047 en complément.

Étape 4

Cochez les rubriques à déclarer.

Étape 5

Complétez l'annexe n°2044.

Étape 6

Le cas échéant, complétez l'annexe n°2047.

Étape 7

Complétez votre déclaration de revenus n°2042.

⚠ Ces étapes concernent uniquement les associés déclarant leurs revenus fonciers au régime réel.

Étape 1

Connectez-vous sur www.impôts.gouv.fr à l'aide de **votre numéro fiscal**.

Connexion ou création de votre Espace Finances publiques

Numéro fiscal
Format attendu : 13 chiffres

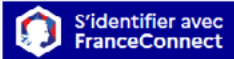
[Numéro fiscal oublié ?](#)

Continuer

ou

Se connecter avec 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 ?](#)

Aide à la connexion

Où trouver votre numéro fiscal ?

Il figure 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 <input type="text" value="1234567891234"/>	N° D'ACCÈS EN LIGNE <input type="text"/>
DÉCLARANT 2 <input type="text"/>	REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE : REPORTEZ-VOUS À VOTRE DERNIER AVIS D'IMPÔT SUR LE REVENU

Illustration : emplacement de votre numéro fiscal, sur votre déclaration

⚠ Bon à savoir : Votre numéro 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 2025

VOTRE ÉTAT CIVIL

[Notice](#)

Nom de naissance

Prénoms
dans l'ordre de l'état civil

Date de naissance

jj/mm/aaaa

Lieu de naissance

Dépt

Commune ou pays si né(e) à l'étranger

Nom auquel vos courriers seront
adressés

N'indiquez pas votre prénom

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

VOTRE ADRESSE AU 1^{ER} JANVIER 2026

N° et rue

Complément d'adresse

Code postal

Commune

CHANGEMENT D'ADRESSE :

- Cette adresse n'est pas mon adresse au 1^{er} janvier 2026 (car j'ai déménagé en 2025)
- J'ai déménagé en 2026

Étape 3

Cochez la déclaration annexe n°2044. Si votre SCPI détient des actifs situés à l'étranger, complétez l'annexe n°2047 en complément. Pour ce faire, cliquez d'abord « Déclarations annexes ».

Étape 1
Étapes
préalables

Étape 2
Renseignements
personnels

Étape 3
Revenus
et charges

Étape 4
Résumés et
signature

Étape 5
Fin de
déclaration

Déclaration principale - revenus 2025

Précédent

Suivant

SELECTIONNEZ CI-DESSOUS LES RUBRIQUES QUE VOUS SOUHAITEZ FAIRE APPARAÎTRE

Pour vous aider à trouver les cases qui vous concernent, vous pouvez utiliser le moteur de recherche :

Ex : saisissez « 7UD » ou « dons »

Rechercher

DÉCLARATION DE REVENUS

Les rubriques à cocher sont celles de la déclaration de revenus principale qui regroupe les déclarations n° 2042 / 2042C / 2042 RICI / 2042 C PRO / 2042 IOM / 3916.

ANNEXES

Cliquez ici pour gérer vos annexes : Déclarations ANNEXES

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

Déclarations annexes

<input checked="" type="checkbox"/>	Déclaration des revenus fonciers 2025	N° 2044
<input type="checkbox"/>	Déclaration spéciale des revenus fonciers 2025	N° 2044 Spéciale
<input type="checkbox"/>	Déclaration d'engagement de location - Statut du bailleur privé	N° 2044 EB
<input type="checkbox"/>	Déclaration complémentaire spécifique annuelle - Pinel Bretagne	N° 2041PB
<input checked="" type="checkbox"/>	Déclaration des revenus 2025 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 2025 <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 2025	N° 2074 I
<input type="checkbox"/>	Déclaration des plus-values réalisées en 2025 : Fiche de calcul de l'abattement pour durée de détention	N° 2074 ABI
<input type="checkbox"/>	Déclaration des plus ou moins-values de cession de titres réalisées en 2025 par des dirigeants de PME 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 2025 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 2025 dans le cadre d'un Plan Épargne Avenir Climat	N° 2074 PEAC
<input type="checkbox"/>	Déclaration des revenus 2025 (départ à l'étranger ou retour en France)	N° 2042 NR
<input type="checkbox"/>	Déclaration de retenue à la source - année 2025	N° 2041 E
<input type="checkbox"/>	Déclaration des investissements réalisés en 2025 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

NOUVEAU. Les comptes et placements à l'étranger (N°3916-3916 bis) sont désormais intégrés à votre déclaration en ligne de revenus, avec une procédure simplifiée.

Annuler

Valider

Puis, cliquez sur « 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 nécessaires :

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**, cette fenêtre **Déclarations annexes** s'ouvre. Vos parts de SCPI ne nécessitent pas d'action de votre part ici.

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 2025 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 2025 N° 2074 I
- Déclaration des plus-values réalisées en 2025 : 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 2025 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 2025 par les impatriés N° 2074 IMP
- Déclaration d'imputation entre plus-values et moins-values N° 2074 CMV
- Déclaration des gains réalisés en 2025 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 ».

NOUVEAU. Les comptes et placements à l'étranger (N°3916-3916 bis) sont désormais intégrés à votre déclaration en ligne de revenus, avec une procédure simplifiée.

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

Cliquez sur « 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 Locr'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.

COMPTES, CONTRATS OU PLACEMENTS À L'ÉTRANGER

- Comptes, contrats ou placements à l'étranger (formulaire n° 3916-3916bis)

DIVERS

- 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 CRDS

NON-RÉSIDENTS

- Retenue à la source des non-résidents

En cochant la case **Divers**, cette fenêtre **Déclarations annexes** s'ouvre.
Cochez la case **Déclaration des revenus 2025 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 2025 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 2025 **N° 2074 I**

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 ».

NOUVEAU. Les comptes et placements à l'étranger (N°3916 3916 bis) sont désormais intégrés à votre déclaration en ligne de revenus, avec une procédure simplifiée.

[◀ Annuler](#) [Valider ▶](#)

Cliquez sur « **Valider** »

Sur la page principale **DÉCLARATION DES REVENUS**, cliquez sur « **Suivant** ».

Étape 5

Complétez l'annexe n°2044.

Pour y accéder, cliquez sur l'onglet « Annexe n°2044 » dans le menu de gauche.

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 annexe N° 2044 - revenus 2025

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté Égalité Fraternité

Déclaration des revenus fonciers 2025

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.

Vos revenus fonciers concernent :

Notice

- Des parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI) afférentes à des propriétés rurales ou urbaines. Si oui, combien de sociétés immobilières ou FPI ?
- Des propriétés rurales et urbaines. Si oui, combien ?

Suivant

Indiquez le nombre de SCPI dont vous détenez des parts.

Puis, cliquez sur « suivant » pour accéder à cette interface :

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

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 »)

Notice

Dispositifs spécifiques

	Conventionnement Anah									Nom et adresse des sociétés
	Borloo ancien				Cesse					
	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

Immeuble 2

Immeuble 3

Immeuble 4

Immeuble 5

Immeuble 6

Immeuble 7

Immeuble 8

Immeuble 9

Immeuble 10

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

	Immeuble 1	Immeuble 2	Immeuble 3	Immeuble 4	Immeuble 5	Immeuble 6	Immeuble 7	Immeuble 8	Immeuble 9	Immeuble 10	115 Total
111 Revenus bruts											A
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)											B
112 En cas bis d'option : dont dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D											J
113 Intérêts d'emprunt											C
114 Bénéfice (+) ou déficit (-) (lignes 111-112-113)											D

ou groupe d'immeubles de même nature ayant le même régime d'imposition

Indiquez les noms et adresses des SCPI dont vous détenez des parts.

Renseignez les 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 évoquées sont mentionnées sur votre IFU.
Exemple avec l'IFU de la SCPI Aestiam Horizon :

CAS 1 : REGIME GENERAL

Annexe 2044 - DECLARATION DES REVENUS FONCIERS

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

⁽¹⁾ Si vous avez acquis vos parts à l'aide d'un emprunt, les intérêts ainsi que les frais annexes (frais de dossier, assurance emprunteur) payés en 2025 sont déductibles de vos revenus fonciers. Ils doivent être ajoutés, le cas échéant, aux intérêts déjà pris en compte par la SCPI.

Complétez la ligne n°410 uniquement si vous avez acquis des parts de SCPI à l'aide d'un emprunt bancaire.

Pour accéder à cette interface, cliquez sur l'onglet « **Détails** » après la ligne « **113 Intérêts 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
SCI propriété rurale ou urbaine n° 1		

[◀ Annuler](#) [Valider ▶](#)

Puis, cliquez sur « **Valider** ».

Étape 6

Complétez l'**annexe n°2047**.
Pour accéder à cette annexe, cliquez sur l'onglet
« **Annexe n°2047** » dans le menu de gauche.

The screenshot shows the tax declaration interface. On the left, a menu lists various sections, with 'Annexe n°2047' highlighted by a yellow arrow. The main content area displays the title 'Déclaration annexe N° 2047 - revenus 2025' and the text 'DÉCLARATION DES REVENUS DE SOURCE ÉTRANGÈRE ET REVENUS ENCAISSÉS À L'ÉTRANGER PERÇUS PAR UN CONTRIBUABLE DOMICILIÉ EN FRANCE'. A 'Suivant >' button is visible at the bottom right of the main content area, with a yellow arrow pointing to it.

Cliquez ensuite sur « **Suivant** »,
vous arrivez sur cette interface :

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

The screenshot shows the tax declaration interface. On the left, a menu lists various sections, with 'Annexe n°2047' highlighted by a yellow arrow. The main content area displays the title 'Déclaration annexe N° 2047 - revenus 2025' and the text 'Votre déclaration concerne :'. A list of checkboxes is shown, with two checked: 'Des revenus fonciers imposables en France' and 'Des revenus imposables ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français'. A 'Suivant >' button is visible at the bottom right of the main content area, with a yellow arrow pointing to it.

Puis, cliquez sur « **Suivant** ».

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 annexe N° 2047 - revenus 2025

Précédent

Suivant

4. REVENUS FONCIERS IMPOSABLES EN FRANCE Sans déduction de l'impôt payé à l'étranger
Indiquez le montant des revenus déterminés sur la déclaration de revenus fonciers n°2044 (sauf micro-foncier).
À reporter sur votre déclaration principale, au cadre 4, voir notice

Notice

40 ADRESSE DES IMMEUBLES CONCERNÉS

PAYS D'ORIGINE OU D'ENCAISSEMENT

MONTANTS EN €

Reportez sur déclaration principale : CADRE 4

Ajouter un immeuble

Précédent

Suivant

Reportez les données chiffrées indiquées sur votre IFU 2025, rubrique n°4 « Revenus fonciers imposables en France ».

Exemple de la rubrique n°4 dans l'IFU de la SCPI Aestiam Horizon :

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 « Suivant »

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 annexe N° 2047 - revenus 2025

Précédent

Suivant

ÉLIMINATION DE LA DOUBLE IMPOSITION selon la convention fiscale applicable

Lorsqu'une convention fiscale a été signée entre la France et le pays de provenance de vos revenus, la convention prévoit des modalités d'élimination de la double imposition (voir notice). Selon la modalité prévue par la convention, remplissez l'une des rubriques 6, 7 ou 8.

6. REVENUS IMPOSABLES OUVRANT DROIT À UN CRÉDIT D'IMPÔT ÉGAL À L'IMPÔT FRANÇAIS

Notice

Si la convention fiscale applicable prévoit l'élimination de la double imposition de vos revenus imposables en France par un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus, indiquez le montant des revenus, après imputation des charges (salaires et pensions sans déduction de 10 % ou des frais réels), sans déduire l'impôt payé à l'étranger. Reportez le total de ces revenus ligne 6TK de la déclaration principale.

DÉCLARANT

PAYS D'ORIGINE OU D'ENCAISSEMENT

NATURE DU REVENU

REVENU AVANT DÉDUCTION DE L'IMPÔT ÉTRANGER

Reportez sur déclaration principale :

Sélectionnez ici un membre du foyer fiscal

Sélectionnez un pays

Montant total =

6TK

Précédent

Suivant

Reportez les données chiffrées de votre IFU 2025, rubrique n°6 « Revenus imposables ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français ».

Pour la ventilation par pays, référez vous 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 Horizon :

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 2025

◀ [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 oncolets 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	89 €	8TK - Revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	report activé

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.

◀ [Précédent](#) [Suivant](#) ▶

⚠ **Bon à savoir :**

Si un bouton « **report** » apparaît, cliquez dessus afin que les données concernées soient automatiquement reportées dans 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, cliquez sur l'onglet « **Déclaration de revenus** » dans le menu de gauche. Puis, cliquez sur « **Suivant** » jusqu'à l'interface suivante :

Navigation: Sélection des annexes, Déclaration de revenus, Annexe n°2044, Annexe n°2047

Titre: Déclaration principale - revenus 2025

Navigation: Précédent, Suivant

VOS REVENUS

REVENUS DES VALEURS ET CAPITAUX MOBILIERS

Notice

Produits des bons et contrats de capitalisation et d'assurance-vie de 8 ans et plus
- versements effectués avant le 27.9.2017
- produits soumis au prélèvement libératoire 2DH
- autres produits 2CH
- produits des versements effectués à compter du 27.9.2017 : total perçu à répartir lignes 2VV et 2WW
- produits imposables à 7,5 % produits correspondant aux primes n'excédant pas 150 000 € 2UU
- produits imposables à 12,8 % produits correspondant aux primes excédant 150 000 € 2VW

Produits des bons et contrats de capitalisation et d'assurance-vie de moins de 8 ans
- produits des versements effectués avant le 27.9.2017
- produits soumis au prélèvement libératoire 2XX
- autres produits 2YY
- produits des versements effectués à compter du 27.9.2017 2ZZ

Revenus des actions et parts abatement de 40 % si option barème 2DC

Revenus imposables des titres non cotés détenus dans le PEA ou le PEA-PME 2FU

Autres revenus distribués et assimilés 2TS

Intérêts et autres produits de placement à revenu fixe 2TR

Intérêts des prêts participatifs et des minibons 2TT

Intérêts imposables des obligations remboursables en actions détenues dans le PEA-PME 2TQ

Produits des plans d'épargne retraite - sortie en capital 2TZ

Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux sans CSG déductible 2CG

Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible si option barème 2BH

Autres revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible 2DF

Revenus déjà soumis au seul prélèvement de solidarité de 7,5 % 2DG

Revenus soumis au seul prélèvement de solidarité à soumettre à la CSG et à la CRDS 2DI

Frais et charges adductibles si option barème 2CA

Crédits d'impôt sur valeurs étrangères 2AB

Prélèvement forfaitaire non libératoire déjà versé 2CK

Autres revenus soumis à un prélèvement ou une retenue libératoire 2EE

Ces montants peuvent être déjà préremplis. En passant votre souris sur les cases concernées, vous pouvez afficher le détail des sommes déclarées et vérifier que vos SCPI y figurent bien. Si l'une d'elles n'apparaît pas, vous devez ajouter une ligne en cliquant sur l'icône en forme de crayon.

Par exemple, cette fenêtre s'ouvre pour la ligne **Revenus des valeurs et capitaux mobiliers - 2TR**.

Revenus des valeurs et capitaux mobiliers - 2TR

Numéro SIRET *	Nom du collecteur (employeur, caisse de retraite...)	Montant
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

TOTAL du montant à reporter :

(*) Le SIRET du verseur du revenu est disponible sur le document qui vous a été transmis par votre établissement payeur. Si votre établissement payeur ne dispose pas de numéro SIRET (établissement étranger par exemple), ou si vous ne connaissez pas ce numéro, indiquez le numéro SIRET : 1111111800019

Ajouter une ligne

Annuler

Valider

Numéro SIRET *	Nom du collecteur (employeur, caisse de retraite...)	Montant
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Numéro de SIRET à renseigner :

NUMÉRO SIRET	NOM DU COLLECTEUR
33764676400064	Aestiam Horizon
37855742500071	Aestiam Agora
93317657000010	Linaclub
34848084900077	Pierrevenus
30302382400061	Le Patrimoine Foncier

Pour le montant, reportez les données de votre IFU 2025 :

Annexe 2042 - DECLARATION DES REVENUS

2. Revenus de capitaux mobiliers

Intérêts et autres produits de placement à revenu fixe	2TR	<input type="text"/>
Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible si option barème	2BH	<input type="text"/>
Prélèvement forfaitaire non libératoire déjà versé	2CK	<input type="text"/>

Cliquez sur « **Valider** » pour revenir à l'interface principale.

Puis, cliquez sur « **Suivant** » pour accéder à 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	<input type="text"/>
--	-----	----------------------

Reportez les données de votre IFU 2025, rubrique « **III. PLUS-VALUE IMMOBILIERES** », case 3VZ.

Exemple avec l'IFU de la SCPI Aestiam Horizon :

II- PLUS-VALUES IMMOBILIERES

En cas de cession d'un immeuble par la SCPI, le notaire se charge de déclarer et de payer l'éventuelle plus-value.

En cas de cession de parts, la déclaration et le paiement de la plus-value vous incombent.

Dans tous les cas, le montant net des plus-values imposables doit être reporté sur la déclaration complémentaire 2042 C, afin d'être intégré à votre revenu fiscal de référence.

Vous trouverez ci-dessous le montant des plus-values réalisées par la SCPI. **Le cas échéant, vous devez également y ajouter les plus-values que vous avez réalisées lors de la cession de vos parts.**

Annexe 2042 C - DECLARATION COMPLEMENTAIRE

3. Plus-values et gains divers

Plus-values nettes de cession d'immeubles ou de biens meubles déjà imposées à 19 %	3VZ	<input type="text"/>
--	-----	----------------------

Puis, cliquez sur « **Suivant** » jusqu'à cette interface :

The screenshot shows a multi-step process for filing a tax declaration for 2025. The steps are: Étape 1 (Étapes préalables), Étape 2 (Renseignements personnels), Étape 3 (Revenus et charges), Étape 4 (Résumé et signature), and Étape 5 (Fin de déclaration). The current step is Étape 3, titled 'Déclaration principale - revenus 2025'. The interface includes a sidebar with navigation options: Accueil, Sélection des rubriques de la déclaration principale, Sélection des annexes, Déclaration de revenus, and Annexe n°2044. The main content area is titled 'VOS REVENUS' and contains the 'REVENUS FONCIERS' section, which is for 'Location non meublée' and 'Régime réel'. It lists various income categories and their corresponding codes (4BA to 4EA) with input fields. A 'Notice' button is also present. Navigation buttons 'Précédent' and 'Suivant' are located at the bottom of the section.

Reportez les données de votre IFU 2025,
rubrique « **Annexe 2042 – Déclaration des revenus fonciers** ».

Exemple avec l'IFU de la SCPI Aestiam Horizon :

4. Revenus fonciers

Revenus fonciers imposables	4BA	
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BL	

Puis cliquez sur « **Suivant** » jusqu'à cette interface :

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 principale - revenus 2025

« 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 *cochée lorsque vous déclarez un contrat (ou assimilé) dans « Comptes, contrats ou placements à l'étranger »* **8TT**

Comptes ouverts, détenus, utilisés ou clos à l'étranger *cochée lorsque vous déclarez un compte dans « Comptes, contrats ou placements à l'étranger »* **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 égal à l'impôt français (déjà déclarés dans l'annexe n°2047) sont bien 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 manuellement (donnée indiquée sur votre IFU).

Votre déclaration fiscale 2025 est terminée

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

www.aestiam.com

scpi@aestiam.com

01 55 52 53 16



Aestiam

Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM - SASU au capital de 400 000 €
RCS PARIS n°642 037 162 - Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014, mis à jour le 4 juin 2024.

Aestiam gère les Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) suivantes :

Aestiam Horizon - RCS Paris n°337 646 764 - N° visa AMF : SCPI 19-01 du 12 février 2019
Typologie : Bureaux - Capital : Variable.

Linaclub - RCS Paris n°933 176 570 - N° visa AMF : SCPI 24-14 du 20 août 2024
Typologie : Diversifiée - Capital : Variable.

Aestiam Agora - RCS PARIS n°378 557 425 - N° visa AMF : SCPI 25-14 du 29 août 2025
Typologie : Commerces - Capital : Variable.

Pierrevenus - RCS PARIS n°348 480 849 - N° visa AMF : SCPI 08-16 du 7 octobre 2008
Typologie : Diversifiée - Capital : Variable.

Le Patrimoine Foncier - RCS PARIS n°303 023 824 - N° visa AMF : SCPI 07-06 du 2 mars 2007
Typologie : Bureaux - Capital : Fixe.

Sièges sociaux : 90 rue de Miromesnil, 75008, Paris.