

IROKO.

Traitement fiscal d'une personne physique non-résidente fiscale en France



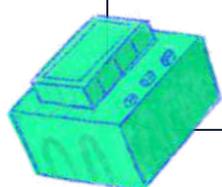
Répartition des revenus d'une SCPI

Dans le cadre d'un investissement en SCPI, vous allez percevoir des dividendes potentiels de manière mensuelle ou trimestrielle.

La majorité des dividendes potentiels sont issus de revenus immobiliers (loyers perçus par la SCPI), ils sont considérés comme des revenus fonciers et sont traités fiscalement de manière équivalente aux loyers d'un bien locatif.

Une SCPI peut également générer des revenus financiers, notamment si elle place sa trésorerie sur des comptes à terme.

Certaines SCPI investissent exclusivement en France, d'autres, comme Iroko Zen se positionnent également à l'étranger, de ce fait le traitement fiscal de la quote-part des dividendes issus de revenus perçus en dehors de la France sera différent.



Fiscalité - Cas général

1/ Revenus fonciers français

Ils sont à déclarer en France. Si vos revenus français ne dépassent pas 27 478 € par an, ils seront soumis à 20% d'impôt sur le revenu. S'ils dépassent ce seuil, un taux de 30% s'appliquera sur vos revenus les plus élevés.

Si vous pouvez justifier auprès de l'administration fiscale que le taux moyen d'imposition de vos revenus mondiaux serait inférieur à 20%, vous pouvez obtenir l'application d'un taux moyen d'imposition sur vos revenus français.

A l'impôt sur le revenu s'ajoute un prélèvement de solidarité à hauteur de 7,5% pour les résidents de l'EEE (Espace économique européen), en dehors de cette zone, des prélèvements sociaux de 17,2% s'appliquent.

	Revenus français	Impôt sur le revenu*	Prélèvement de solidarité/ prélèvements sociaux	Total
Résident EEE	<= 27 478 €	20%	7,5%	27,5%
	> 27 478 €	30%		37,5%
Résident hors EEE	<= 27 478 €	20%	17,2%	37,2%
	> 27 478 €	30%		47,2%

*hors application d'un taux moyen d'imposition de vos revenus inférieur à 20%

2/ Revenus fonciers étrangers

Les revenus fonciers étrangers font l'objet d'un prélèvement d'impôt à la source, celui-ci varie en général entre 15 et 25% en fonction des pays dans lesquels la SCPI est investie.

En fonction des conventions fiscales signées entre les pays dans lesquels sont situés les bâtiments et votre pays de résidence, ces revenus peuvent être à déclarer auprès de l'administration fiscale de votre pays de résidence. Ils sont susceptibles d'être comptabilisés dans le calcul de votre imposition.

3/ Revenus financiers

Les revenus financiers ne sont pas imposables en France, sauf si vous êtes résident fiscal d'un **ETNC** (Etat ou territoire non coopératif au sens de la réglementation fiscale).





Fiscalité - Cas client

Hypothèse

L'associé détient des SCPI qui génèrent 200 euros de dividendes, nets de frais de gestion et bruts de fiscalité étrangère constitués uniquement de revenus immobiliers.

- 50% des revenus sont perçus en France
- 50% des revenus sont perçus à l'étranger, répartis de la manière suivante : 5,08%, Espagne 14,94%, Pays-Bas 7,9%, Irlande 22,08%
- Prélèvement à la source à l'étranger moyen constaté : 24,19% - arrondi à 24% pour simplifier les calculs (impact non significatif)
- L'associé perçoit moins de 27478 euros de revenus français

⚠ Les exemples présentés sont des investissements fictifs et ne sont pas représentatifs des performances et de la fiscalité finale d'un investissement dans une SCPI.

Taux d'impôt sur le revenu : 20%

Résident de l'EEE (Espace Economique Européen)



Dividende : 200 €

100€ Revenus français : 50%
-20 € Impôt sur le revenu : 20%
-7,5 € Prélèvement de solidarité : 7,5%
72,5 € dividende net de fiscalité*

100€ Revenus étrangers : 50%
-24 € Prélèvement à la source : 24%
À déterminer avec l'administration fiscale du pays de résidence Complément d'impôt français sur les revenus étrangers
76 € dividende net de fiscalité*

27,8% Taux moyen d'impôt sur ce dividende**



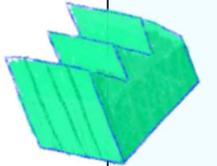
Non résident de l'EEE (Espace Economique Européen)



Dividende : 200 €

100€ Revenus français : 50%
-20 € Impôt sur le revenu : 20%
-17,2 € Prélèvement de solidarité : 17,2%
62,8 € dividende net de fiscalité*

100€ Revenus étrangers : 50%
-24 € Prélèvement à la source : 24%
À déterminer avec l'administration fiscale du pays de résidence Complément d'impôt français sur les revenus étrangers
76 € dividende net de fiscalité*



30,6% Taux moyen d'impôt
sur ce dividende**

*Il s'agit du dividende potentiel net de la fiscalité française, espagnole, allemande, irlandaise et néerlandaise. La fiscalité éventuelle de votre pays de résidence n'est pas intégrée car celle-ci est variable en fonction du pays.

**Il s'agit du taux potentiel net de la fiscalité française, espagnole, allemande, irlandaise et néerlandaise. La fiscalité éventuelle de votre pays de résidence n'est pas intégrée car celle-ci est variable en fonction du pays.



Déclaration fiscale

Les revenus perçus doivent être déclarés auprès de l'administration fiscale française, et potentiellement auprès de l'administration fiscale de votre pays de résidence.

Nous vous accompagnons lors de cette période en mettant à disposition un relevé fiscal, indiquant le montant à reporter sur votre déclaration de revenus française.

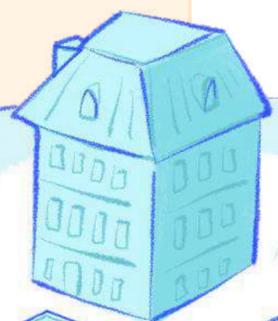
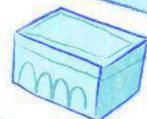
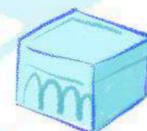
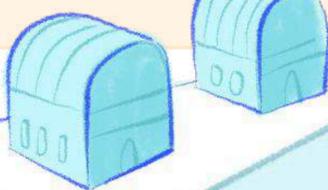


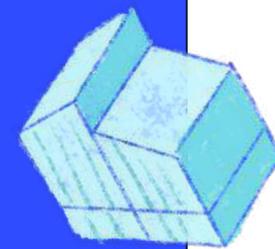
Les informations présentées ci-dessus sont la base de la réglementation fiscale au 25/10/2023. Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte plusieurs risques dont le risque de perte en capital, et de liquidité. Les revenus ne sont donc pas garantis.

Nous vous rappelons que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et qu'il est susceptible d'évoluer dans le temps.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

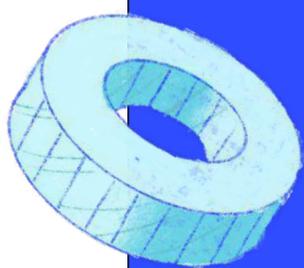
Pour plus d'information, il convient de se référer à la note d'informations décrivant la stratégie d'investissement de la SCPI et les principaux risques liés ainsi qu'au document d'information clé d'Iroko Zen avant de prendre toute décision finale d'investissement sur iroko.eu.





IROKO.

L'épargne immobilière réinventée



Iroko immatriculée sous le numéro 883 362 113.

La société de gestion de portefeuille est agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n°GP20000014 en date du 08/06/2020

• 4A rue de la Pompe, 75116 Paris.