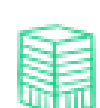


IROKO.

Traitement fiscal d'une personne physique résidente fiscale française



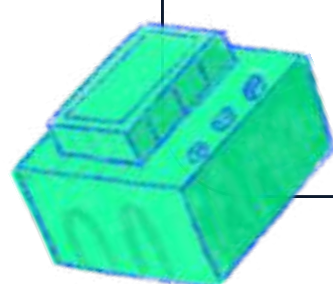
Répartition des revenus d'une SCPI

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

Les revenus fonciers français sont fiscalisés à hauteur votre tranche marginale d'imposition, et des prélèvements sociaux (17,2%). L'imposition sur ces revenus peut donc aller de 17,2% à 62,2% en fonction de votre situation fiscale. Il n'y a pas de prélèvement à la source sur la quote-part des dividendes issus de revenus fonciers français. Vous devrez donc déclarer annuellement ces revenus. Ils sont fiscalisés en France, une fois la déclaration de revenus effectuée.

Pour calculer votre tranche marginale d'imposition, il faut effectuer l'opération suivante : revenu imposable/nombre de parts au sein du foyer fiscal.

En fonction de la tranche de revenus dans laquelle se situe le résultat, il sera possible de déterminer votre taux marginal d'imposition, c'est-à-dire le taux auquel sont fiscalisés vos revenus les plus élevés.

Tranche de revenus	Taux marginal d'imposition
Jusqu'à 10 777 €	0%
de 10 778 € à 27 478 €	11%
de 27 479 € à 78 750 €	30%
de 78 751 € à 168 994 €	41%
au-dessus de 168 995 €	45%

Barème de l'impôt 2023 sur les revenus 2022, en vigueur au 1er janvier 2023, susceptible d'être modifié, source : economie.gouv.fr

Par exemple, pour un couple marié avec un enfant dont les revenus du foyer s'élèvent à 45 000 € :

- Nombre de parts : 2,5 (1 par parent + 0,5 part par enfant pour les deux premiers enfants)
- Revenu imposable / nombre de parts = $45\,000 / 2,5 = 18\,000$

-> Le résultat se situe dans la fourchette de 10 226 € à 26 070 €, leur tranche marginale s'établit à 11%



2/ Revenus fonciers étrangers

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

Ces revenus étrangers devront être reportés sur votre déclaration de revenus française, des mécanismes comme le taux effectif et le crédit d'impôt permettront d'éviter la double imposition. Néanmoins ils feront l'objet d'une imposition complémentaire en France qui va varier en fonction de votre situation fiscale.

Les revenus étrangers ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux.

3/ Revenus financiers

Ces revenus, sauf option globale pour la barème progressif de l'impôt sur le revenu, sont soumis au prélèvement forfaitaire unique, effectué à la source.

Celui-ci est de 30% (Flat Tax) et se décompose en deux parties :

- Impôt sur le revenu : 12,8%
- Prélèvements sociaux : 17,2%

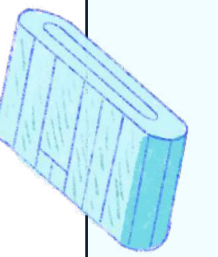
Les épargnants qui sont éligibles peuvent demander à être dispensé du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu. Cette option est accessible si votre revenu fiscal de référence pour l'année N-2 était inférieur à 25 000 € pour une personne seule ou 50 000 € pour un couple (mariage ou PACS).

Nous transmettons à l'administration fiscale les informations concernant les revenus financiers. Celles-ci seront pré-remplies ensuite sur votre déclaration 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)

⚠ 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 marginal d'imposition : 0%

Personne physique dont le revenu annuel du foyer est de :
10 000 €, 1 part au sein du foyer



Dividende : 200 €

100€ Revenus français : 50%
-0 € Impôt sur le revenu = TMI : 0%
-17,2 € Prélèvements sociaux : 17,2%
82,8 € dividende net de fiscalité

100€ Revenus étrangers : 50%
-24 € Prélèvement à la source : 24%
-0 € Complément d'impôt français sur les revenus étrangers : 0%
76 € dividende net de fiscalité

20,6% Taux moyen d'impôt sur ce dividende

- Soit 41,2 € d'impôt sur ce dividende
- 🇫🇷 Avec une SCPI 100% française l'épargnant aurait été fiscalisé à hauteur de 34,4 €
Dans ce cas, l'épargnant supporte 6,8 € de fiscalité de plus qu'avec une SCPI 100% française



Taux marginal d'imposition : 11%

Personne physique dont le revenu annuel du foyer est de :
19 000 €, 1 part au sein du foyer

Dividende : 200 €

100€ Revenus français : 50%
-11 € Impôt sur le revenu = TMI : 11%
-17,2 € Prélèvements sociaux : 17,2%
71,8 € dividende net de fiscalité

100€ Revenus étrangers : 50%
-24 € Prélèvement à la source : 24%
-4,33 € Complément d'impôt français sur les revenus étrangers : 4,33%
71,67 € dividende net de fiscalité

28,27% Taux moyen d'impôt sur ce dividende

Soit 56,53 € d'impôt sur ce dividende
Avec une SCPI 100% française l'épargnant aurait été fiscalisé à hauteur de 56,4 €
Dans ce cas, l'épargnant supporte 0,13 € de fiscalité de plus qu'avec une SCPI 100% française

Taux marginal d'imposition : 30%

Personnes physiques dont le revenu annuel du foyer est de :
140 000 €, 2 parts au sein du foyer

Dividende : 200 €

100€ Revenus français : 50%
-30 € Impôt sur le revenu = TMI : 30%
-17,2 € Prélèvements sociaux : 17,2%
52,8 € dividende net de fiscalité

100€ Revenus étrangers : 50%
-24 € Prélèvement à la source : 24%
-7,21 € Complément d'impôt français sur les revenus étrangers : 7,21%
68,79 € dividende net de fiscalité

39,2% Taux moyen d'impôt sur ce dividende

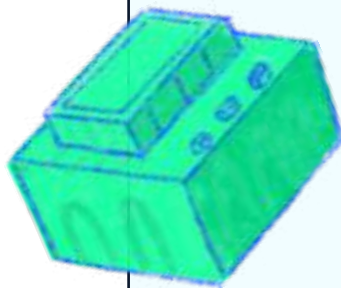
Soit 78,41 € d'impôt sur ce dividende
Avec une SCPI 100% française l'épargnant aurait été fiscalisé à hauteur de 94,4 €
Dans ce cas, l'épargnant allège sa fiscalité de 15,99 € par rapport à une SCPI 100% française

Taux marginal d'imposition : 41%

Personne physique dont le revenu annuel du foyer est de :
150 000 €, 1 part au sein du foyer



Dividende : 200 €



100€ Revenus français : 50%
-41 € Impôt sur le revenu = TMI : 41%
-17,2 € Prélèvements sociaux : 17,2%
41,8 € dividende net de fiscalité

100€ Revenus étrangers : 50%
-24 € Prélèvement à la source : 24%
-7,62 € Complément d'impôt français sur les revenus étrangers : 7,62%
68,38 € dividende net de fiscalité

44,91%

Taux moyen d'impôt
sur ce dividende

- Soit 89,82 € d'impôt sur ce dividende
- Avec une SCPI 100% française l'épargnant aurait été fiscalisé à hauteur de 116,4 €
Dans ce cas, l'épargnant allège sa fiscalité de 26,58 € par rapport à une SCPI 100% française

Taux marginal d'imposition : 45%

Personnes physiques dont le revenu annuel du foyer est de :
350 000 €, 2 parts au sein du foyer



Dividende : 200 €

100€ Revenus français : 50%
-45 € Impôt sur le revenu = TMI : 45%
-17,2 € Prélèvements sociaux : 17,2%
37,8 € dividende net de fiscalité

100€ Revenus étrangers : 50%
-24 € Prélèvement à la source : 24%
-9,95 € Complément d'impôt français sur les revenus étrangers : 9,95%
66,05 € dividende net de fiscalité

48,08%

Taux moyen d'impôt
sur ce dividende*

- Soit 96,15 € d'impôt sur ce dividende
- Avec une SCPI 100% française l'épargnant aurait été fiscalisé à hauteur de 124,4 €
Dans ce cas, l'épargnant allège sa fiscalité de 28,25 € par rapport à une SCPI 100% française



Déclaration fiscale

Les revenus perçus sont à reporter chaque année sur votre déclaration fiscale. Nous vous accompagnons lors de cette période en mettant à disposition début avril :

- Un relevé fiscal et un imprimé fiscal unique indiquant les montants à reporter
- Un document explicatif reprenant unes à unes les étapes de la déclaration de revenus
- Une vidéo au cours de laquelle un membre de notre équipe filme son écran lors d'une déclaration de revenus "type"

Votre interlocuteur Iroko se tient également à votre disposition pour répondre à vos interrogations.

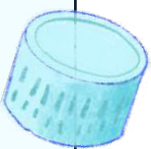
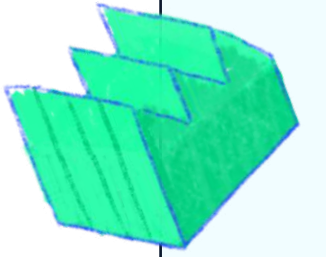


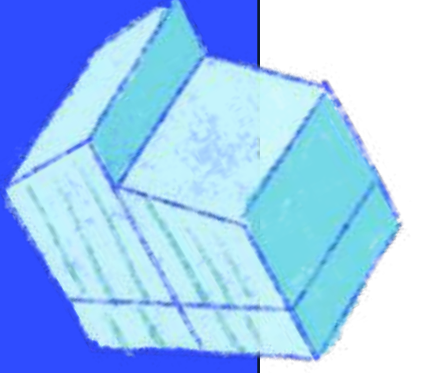
Les informations présentées ci-dessus sont la base de la réglementation fiscale au 25/10/2023. Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte plusieurs risques dont le risque de perte en capital, et de liquidité. Les revenus ne sont donc pas garantis.

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.

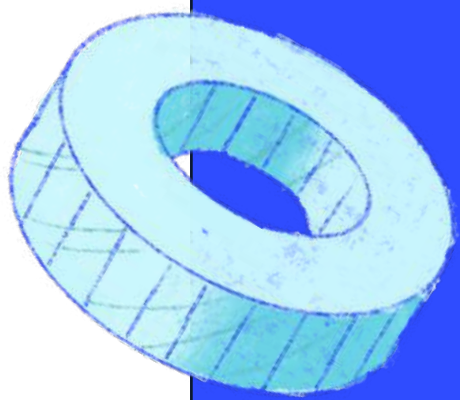
Pour plus d'information, il convient de se référer à la note d'informations décrivant la stratégie d'investissement de la SCPI et les principaux risques liés ainsi qu'au document d'information clé d'Iroko Zen avant de prendre toute décision finale d'investissement sur iroko.eu.





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.