

# DECLARATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES NON SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS LOCATION NON MEUBLÉE

ARCHIPEL DE SAINT-PIERRE ET MIQUELON

Direction des Services Fiscaux  
BP 4236  
27, Bd Constant Colmay  
97500 SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON  
dsf.saint-pierre-et-miquelon@dgifp.finances.gouv.fr  
Tél. 05 08 41 10 80  
www.services-fiscaux975.fr

# 2016



## SOCIÉTÉ

Désignation de la société : .....

N°..... Rue .....

Boîte postale ..... Commune.....

Département/Pays ..... Téléphone .....

## GÉRANCE

Nom du gérant : .....

N°..... Rue .....

Boîte postale ..... Commune.....

Département/Pays ..... Téléphone .....

## DÉSIGNATION DES ASSOCIÉS ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS ENTRE CHACUN D'EUX

Nom / Prénom ou raison sociale	Nombre de parts sociales possédées	Part revenant à chaque associé dans les résultats	Part de plus value immobilière revent à chaque associé

A..... le ..... 2017  
Signature

**ADRESSES DES PROPRIÉTÉS**

Indiquer l'adresse complète de chaque immeuble sur la ligne portant le numéro de la colonne où sont détaillés les revenus correspondants.....

	Commune			Adresse		
1						
2						
3						
4						
5						
6						

**REVENU BRUT 1**

Si vous donnez en location des emplacements pour le stationnement des véhicules, cochez

Recettes brutes encaissées .....  
 Remboursement par vos locataires des dépenses acquittées par vos soins .....  
 Recettes diverses et revenus accessoires.....  
**TOTAL 2** .....

1	2	3	4	5	6
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

Dépenses incombant normalement aux locataires et acquittées par vos soins. **3**  
**REVENU BRUT 2 - 3** .....

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

**FRAIS ET CHARGES À DÉDUIRE 4**

Frais divers : 30% du revenu brut **5** .....  
 Paiements effectués sur travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien **6** .....  
(remplir en outre le cadre de paiement sur travaux ci-dessous)  
 Intérêts des emprunts pour l'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration ou la conservation de l'immeuble loué (remplir le cadre INTERET DES DETTES ci-dessous) **7** .....  
 Impôt foncier et Droit de bail non remboursé par le locataire **8** .....  
**TOTAL DES FRAIS ET CHARGES** .....  
 Revenu net (+) ou Déficit (-) par immeuble (inscrire la (les) somme(s) ) .....

€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

**RESULTAT NET TOTAL DES PROPRIÉTÉS** .....  
 Revenu : (+) ou Déficit (-)  
**REVENU DES PARTS DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES**  
 non passibles de l'impôt sur les sociétés (remplir le cadre III)

€
€

**REVENU NET FONCIER (+) OU DÉFICIT (-) DES PROPRIÉTÉS.....**

*Si besoin, joindre une liste manuscrite*

**II - INTÉRÊTS DES DETTES**

Personne ou organisme prêteur (nom et adresse)	Date du prêt	Montant des intérêts versés en Euros
		€
		€
		€

**I - PAIEMENTS SUR TRAVAUX**

Indiquez pour chaque facture le numéro de la colonne dans laquelle est inscrit l'immeuble ayant fait l'objet de travaux

n° de colonne	Nature des travaux	Nom et adresse des entrepreneurs	Date de Paiement	Mode de Paiement	Montant
					€
					€
					€
					€
					€
					€
					€
					€
					€
					€

**RÉCAPITULATION**

Report du revenu net foncier annuel : ..... €

**Déficit des années antérieures restant à imputer :**

Reporter ci-dessous, par année d'origine, le partie des déficits de vos immeubles non encore imputées sur vos revenus fonciers antérieurs

2011 [ ] - 2012 [ ] - 2013 [ ] - 2014 [ ] - 2015 [ ]  
 Total des déficits : ..... €

Effectuer si nécessaire l'opération :

Résultat net foncier : ..... €

## 9.6 - PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES IMPOSÉES AU TAUX DE 15%

Immeuble  droit réel immobilier  parts de société immobilière

(cochez la case correspondante)

### Adresse de l'immeuble ou nom de la société :

• Immeuble 1 : .....

Date d'acquisition (1) : ...../...../.....

Date de vente (1) : ...../...../.....

• Immeuble 2 : .....

Date d'acquisition (1) : ...../...../.....

Date de vente (1) : ...../...../.....

S'agit-il de la vente d'une première résidence principale affectée depuis plus de 2 ans à cet usage à la date de la cession (2) ?

(cochez la case correspondante)

Immeuble 1 : OUI  NON  Immeuble 2 : OUI  NON

### A - Prix de cession :

a - Prix principal.....Aa

b - Accessoires (3).....Ab

**Total** :.....I

### B - Prix de revient :

a - Acquisition à titre onéreux

ou Prix d'achat.....Ba1

Acquisition à titre gratuit

Valeur exprimée dans attestation notariée,

Une déclaration de donation ou succession.....Ba2

b - Frais d'acquisition (joindre justificatifs) ou forfait 10%.....Bb

c - Travaux de construction ou d'amélioration.....Bc

(joindre les factures)

**Total** :.....II

**Plus ou moins value brute : I-II =.....III**

### En cas de plus value :

Nombre d'années entre l'achat et la vente : A =

**Montant de l'abattement : A X 5% x III =.....IV**

• **Plus value nette (III-IV)**

• **Moins value nette (III-IV)**

• **En cas de pluralité de cession, calcul de la plus value nette**

**Immeuble 1**

**Immeuble 2**

**V**

**VI**

**VII**

## Notice plus-values immobilières

**Renvoi (1) :** Si la cession intervient 20 ans et au-delà de l'acquisition, la plus value est exonérée.

**Renvoi (2) :** Si la vente concerne votre première résidence principale affectée à cet usage depuis plus de deux ans à la date de la cession, la plus value est exonérée.

**PRIX DE CESSION :** Indiquez case Aa le prix de vente en principal et case Ab les accessoires.

**Renvoi (3) :** Accessoires : vous devez indiquer le cas échéant dans cette case la valeur des privations de jouissance et des frais vous incombant mis à la charge de l'acquéreur.

**PRIX DE REVIENT :** Ne reportez dans les **cases Ba1 et Ba2** que les prix ou valeurs exprimées dans les actes, attestations ou déclarations à l'exception des frais qui doivent figurer **case Bb**. En cas d'acquisition à titre gratuit (donation ou succession), l'opération doit avoir été constatée dans un acte, une attestation ou une déclaration dûment publiée à la Conservation des Hypothèques dans le délai requis pour cette formalité. A défaut, portez le chiffre 0 dans la **case Ba2**.

Si l'opération dégage une plus value brute **case III**, Calculez l'abattement **case IV** et déterminez la plus value nette **case V**.

En cas de moins value brute (excédent du prix de revient sur le prix de vente), la moins value brute dégagée **case III** est directement reportée **case VI**.

**Les plus values nettes seront imposées au taux de 15%.**

**Les moins values nettes ne pourront être imputées que sur les plus values de même nature dégagées au titre de la même année.**

# NOTICE POUR REMPLIR VOTRE DECLARATION DE REVENUS FONCIERS 2016 (EXPLICATION DES RENVOIS DE LA DECLARATION)

## REVENU BRUT

1

Vous devez inscrire la totalité des recettes que vous avez perçues au cours de l'année 2016 notamment :

- Loyers;
- Remboursements de charges par les locataires;
- Certains revenus accessoires (subvention allouée pour l'amélioration de l'habitat) ou divers.

## RECETTES BRUTES ENCAISSÉES ET REMBOURSEMENT DE CHARGES

2

Les recettes brutes comprennent :

- les loyers perçus au cours de l'année, quelle que soit la période à laquelle ils se rapportent
- les sommes mises par convention à la charge du locataire.

Doivent être déclarés, en outre, les remboursements de certaines charges payées par le propriétaire pour le compte du locataire :  
Taxe de traitement des ordures ménagères - Abonnement aux Eaux - Taxe locale d'équipement.

## DÉPENSES PAYÉES PAR LE PROPRIÉTAIRE

3

Il s'agit des dépenses incombant aux locataires et que vous avez payées pour leur compte (frais de chauffage, ou d'éclairage, entretien des communs, taxe de traitement des ordures ménagères, abonnement aux eaux, taxe locale d'équipement, ramonage).

## FRAIS ET CHARGES À DÉDUIRE

4

Il s'agit des frais et charges afférents à des immeubles ou parties d'immeuble productifs d'un revenu imposable et acquittés au cours de l'année 2016.

En conséquence, les dépenses propres aux locaux d'habitation dont vous vous réservez la jouissance dans un immeuble dont, le surplus est donné en location, doivent être exclues des charges à déduire pour la détermination du revenu imposable dudit immeuble. Il en est de même des dépenses relatives aux locaux mis à la disposition gratuite de quelqu'un.

Les dépenses communes ne sont admises qu'au prorata des surfaces données en location.

## FRAIS DIVERS

5

La déduction forfaitaire représente l'amortissement annuel de l'immeuble, les frais de gestion, (de correspondance - de procédure etc.) ainsi que les frais d'assurances de l'immeuble.

## TRAVAUX D'AMÉLIORATION, DE RÉPARATION ET D'ENTRETIEN

6

Si vous déduisez des dépenses de travaux, remplissez le cadre I.

**A - PAR TRAVAUX D'AMÉLIORATION :** il faut entendre les travaux qui ont pour objet d'apporter à l'immeuble un équipement mieux adapté à la vie moderne, comme :

- l'installation du chauffage central, du téléphone, de l'électricité, d'une salle d'eau, d'une antenne collective de télévision, agrandissement des fenêtres, etc...

**EXCLUSION :**

- Les travaux de construction, de reconstruction, ou d'agrandissement de l'immeuble, à savoir : surélévation - création de locaux nouveaux.

**B - LES TRAVAUX DE REPARATION ET D'ENTRETIEN :** sont ceux qui ont pour objet de maintenir ou remettre l'immeuble en bon état pour un usage normal sans en modifier la consistance ou l'agencement initial, par exemple :

- remise en état du gros oeuvre (toiture, façade).
- remise en état des conduits de fumées.
- réfection des peintures extérieures.
- remplacement de la chaudière ou d'éléments de radiateur.
- remplacement d'un appareil sanitaire vétuste.
- etc...

**EXCLUSION :**

- Les travaux de construction ou d'agrandissement;
- L'achat de mobilier.

**C - REMARQUE :** les dépenses de réparation locatives (ex. frais de réfection des peintures intérieures) ne sont déductibles que dans les deux cas suivants :

- lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la vétusté ;
- lorsqu'elles sont engagées, avant l'installation du locataire en vue de faciliter la location.

## INTÉRÊTS DES EMPRUNTS

7

Il s'agit des intérêts payés en 2016 des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration d'un immeuble ou pour sa conservation (par exemple, emprunt contracté par un héritier ou cohéritier pour le paiement des droits de succession ou pour le rachat de parts successorales).

Sont également déductibles les frais d'emprunts, commissions et agios retenus par les organismes de crédit ainsi que les frais de constitution des dossiers.

## DROIT AU BAIL

8

Le droit de bail perçu au profit des Communes et organismes divers sur le montant des loyers encaissés et déclarés, est déductible s'il n'est pas remboursé par le locataire.

NOTA :

Vous devez être en mesure de justifier, à la demande du service, les sommes portées en déduction.  
Conservez les factures et états de répartition des charges.