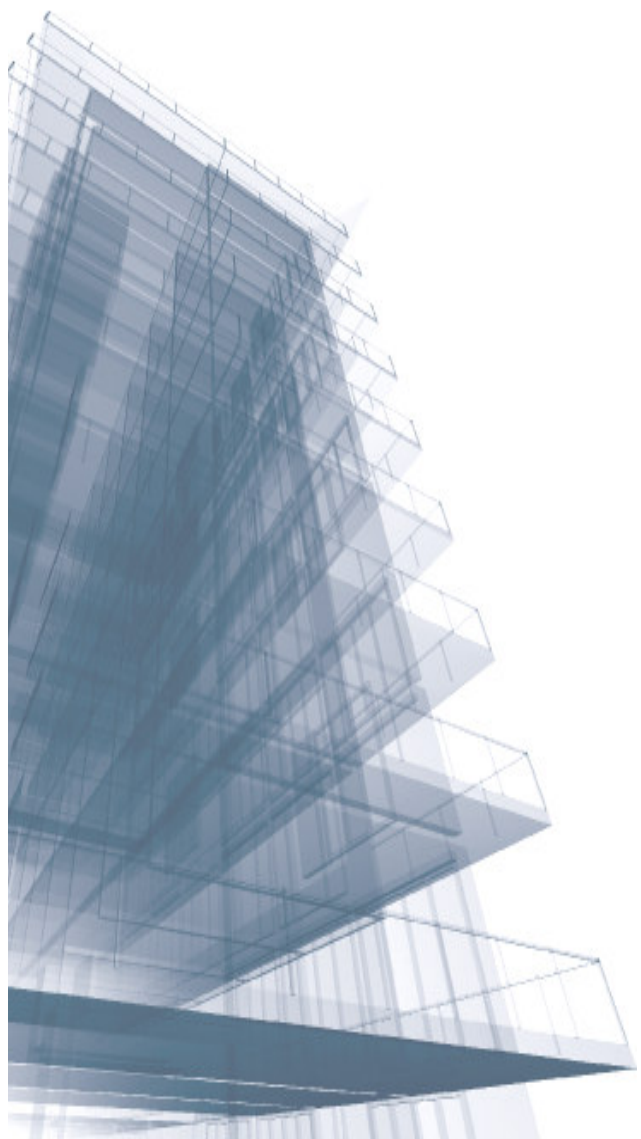


**DECLARATION
EN LOI SCELLIER INTERMEDIAIRE**



Nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée en choisissant de réaliser votre investissement locatif sur nos conseils. Dans le cadre du service relations clients liins, nous revenons vers vous pour vous aider dans vos démarches fiscales.

Vous trouverez donc ci-joint un guide mémo pour vous aider à remplir la déclaration 2044 Spéciale.

Vous pouvez la télécharger et l'imprimer sur www.impots.gouv.fr (documentation / recherche de formulaires) ou la remplir directement sur notre site.

Vous avez été livré en 2010 ?

Il faut donc pour votre première déclaration remplir également l'imprimé 2044 EB, dans lequel vous vous engagez à louer votre bien pendant 9 ans. C'est un document extrêmement simple à remplir.

En ce qui concerne la 2044 Spéciale, le guide mémo qui suit, vous permettra d'avancer pas-à-pas de façon simple et pratique.

Au préalable, pour remplir cette déclaration, vous devez vous munir d'une calculatrice et des documents suivants :

- l'acte notarié
- le relevé de gérance annuel (envoyé par votre gestionnaire si votre bien a été loué en 2009)
- le décompte de vos intérêts d'emprunt (envoyé par votre banque)
- factures si vous avez réalisé ou fait réaliser des travaux
- la taxe foncière (si vous en avez reçu une)

Vous avez désormais tous les éléments pour pouvoir commencer.

ATTENTION :

Vous ne pouvez profiter des avantages de la loi Scellier que si vous êtes passés chez le notaire après le 1er janvier 2009 et que votre bien a bénéficié d'un achèvement des travaux en 2009 ou 2010.

A noter :

Si vous avez plusieurs biens en location classique, vous pouvez aussi les indiquer dans cette déclaration.

Si, malgré ce guide vous ne parvenez pas à remplir votre déclaration, votre conseiller liins reste à votre entière disposition. N'hésitez donc pas à prendre un rendez-vous personnalisé, ou contactez-nous par mail : contact@liins.com

Guide mémo déclaration 2042 C :

Ne sont mentionnées ici que les cases à remplir

Seule la case **7HJ** est à remplir avec le calcul suivant :

Prix de revient de l'immeuble (= prix d'acquisition indiqué sur votre acte de vente + montant des frais de notaire)

Guide mémo déclaration 2044 SPECIALE :

Ne sont mentionnées ici que les cases à remplir:

- **100** Désignation du déclarant > vos coordonnées
- **120** Dater et signer
- **200** Propriétés rurales et urbaines
- **201** Caractéristiques des propriétés

Choix du dispositif d'amortissement

- Immeuble 1 : cochez la 4ème case > Borloo neuf et Scellier dans le secteur intermédiaire
- Indiquez l'adresse de votre appartement, la date d'acquisition de l'immeuble (= date de signature des actes authentiques), la date d'achèvement (stipulée par un document envoyé par l'architecte ou à défaut indiquez la date de livraison) ainsi que les coordonnées de votre locataire s'il est déjà en place.
- Immeuble 1 > nombre de locaux : 1
- **211** Loyers bruts (se reporter au récapitulatif envoyé par le gestionnaire si vous avez perçu des loyers en 2010)
- **213** Recettes brutes diverses (en cas de perception par l'assurance de carence, vacances ou loyers impayés)
- **215** = ligne 211 à reporter en case F de la page 3
- **220 Frais et charges**
- **221** Frais d'administration et de gestion (se reporter au récapitulatif envoyé par le gestionnaire)
- **222** Autres frais de gestion : indiquer de facto 20€ si votre bien est loué
- **223** Primes d'assurance : indiquer le montant payé (assurance propriétaire non occupant, cotisation pour les assurances loyers impayés, absences de locataires par exemple)
- **224** Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration (installation d'une cuisine par exemple, remplir également la rubrique 600)
- **227** Taxes foncières, taxes annexes de 2010 (si vous n'avez pas été ou n'êtes plus exonéré)
- **228** = 30% x montant de la ligne 215 (Uniquement si vous avez perçu des recettes locatives en 2010)

- **230** Provisions pour charges de copropriété (envoyés par le syndic ou le gestionnaire)
- **240** Total des lignes 221 à 230 – ligne 231 à reporter en case G de la page 3
- **250** Intérêts d'emprunt payés en 2010 (y compris ADI : assurance décès invalidité) à reporter en case H de la page 3

Si vous avez payé des intérêts intercalaires pendant la construction et que le promoteur ne vous les a pas remboursés, alors vous pouvez déduire ces intérêts intercalaires et ce de la signature notaire jusqu'à la livraison.

Cela peut s'étaler sur plusieurs années. Si vous êtes dans ce cas de figure, il vous faut remplir les cases 650 et 651 de la page 6.

- **261 = 263** = Ligne 215 – ligne 240 – ligne 250 à reporter en case J de la page 3
Passez directement à la page 6
- **600** Descriptif des frais
- **600** Reporter les éléments liés à des travaux si vous en avez réalisés (installation d'une cuisine par un professionnel, intervention d'un plombier ...)
- **610** Reprendre le N° de l'immeuble (a priori n° 1), indiquez le nom et l'adresse de l'organisme prêteur
Notez la date du prêt (= la date d'acceptation de l'offre) et ajoutez les intérêts versés (y compris ADI) de l'année en cours.
- **622 = 630** Reportez le résultat de la case J page 3
- **650 / 651** Remplir la colonne A selon les années concernées uniquement si vous avez payé des intérêts intercalaires que vous n'avez pas pu déduire de revenus fonciers préexistants.
- **700** Répartition du déficit
- **702** Total des revenus = cases F
- **703** Total des intérêts d'emprunt = case H
- **704** Total des charges = case G
- **705** Résultat net : lignes 702 – 703 – 704 (normalement = case J de la page 3)
Ensuite selon votre cas, remplissez les cases 706 à 708 ou 709 à 711 et reportez les résultats obtenus en cases 7C et 7B.
Il ne vous reste plus qu'à reporter ces 2 chiffres en case BB et BC de votre déclaration 2042.

Félicitations ! Vous avez terminé votre déclaration 2044 S.