

Multihabitation 5

Le dispositif "Scellier", au cœur de la SCPI Multihabitation 5, permet à ses associés de bénéficier de deux mesures fiscales importantes :

- **Une réduction d'impôt sur le revenu** à hauteur de **25 %*** du montant total de parts souscrites dans la limite de 300 000 €, pour les souscriptions réalisées en 2009 et 2010.

- **Une possibilité de report de réduction d'impôt** dans le cas où celle-ci serait supérieure à l'impôt dû au titre d'une année.

* Le taux de réduction d'impôt est de 25 % pour les souscriptions réalisées en 2009 et 2010 et sera de 20 % pour celles réalisées en 2011 et 2012.

Conditions d'application de l'avantage fiscal :

Répartition de l'actif du fonds

Le dispositif Scellier permet à la SCPI d'appliquer les conditions locatives des régimes Robien recentré ou Borloo : Multihabitation 5 a opté pour la mise en location des logements dans les conditions de plafonds de loyers définis par le régime Robien recentré.

Dans ce cadre, la réduction d'impôt correspond à **25 % de la souscription totale** réalisée dans la limite de 300 000 €, soit au maximum 75 000 € (8 333 € par an pendant 9 ans).

Imputation de l'avantage fiscal

Pour une souscription en 2009, **la réduction d'impôt est étalée sur 9 ans**, à raison de 1/9^e de l'avantage total par an, à compter de la déclaration des revenus 2009.

Report de réduction d'impôt

Au cours des 9 années d'imputation, dans le cas où la réduction d'impôt serait supérieure à l'impôt dû au titre d'une année, le dispositif prévoit la **possibilité de reporter le solde** sur les 6 années suivant cette même année.

Engagement de détention des parts

Le bénéfice de la réduction d'impôt est soumis à l'obligation pour l'associé de conserver ses parts pendant une durée de **9 années à compter de la mise en location du dernier logement** composant le patrimoine de la SCPI. Le non-respect de cette obligation entraînera pour l'associé la réintégration de l'ensemble des réductions imputées dans son revenu net foncier. Et ce, dans la déclaration de l'année au cours de laquelle il aura cédé ses parts. Ainsi la durée de conservation des parts par chaque associé est estimée à 12 ans à compter de la date de constitution de la SCPI. Cette durée tient compte des délais :

- d'investissement des fonds, qui doit intervenir, en application des textes, au plus tard dans les 18 mois de la clôture de chaque augmentation de capital ;
- d'achèvement des immeubles, puis de leur mise en location, qui doit intervenir dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure ;
- de l'engagement de location de 9 ans qui doit être pris par la société.

Cycle de vie de la SCPI

Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
Collecte et investissement des capitaux	Livraison des immeubles et mise en location	Immeubles loués	Mise en liquidation de la SCPI
Revenus financiers du placement des fonds collectés dans des produits monétaires sécurisés	Les revenus financiers baissent au fur et à mesure des appels de fonds. Parallèlement, la quote-part des revenus fonciers dans le résultat de la SCPI augmente	Revenus principalement fonciers	Acomptes sur liquidation issus de la vente de l'ensemble du patrimoine immobilier

AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR :

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "SCCELLIER", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Votre investissement vous permet de bénéficier de la réduction d'impôt exposée au paragraphe 2 de l'introduction Politique d'investissement de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, la réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité par foyer fiscal à 25 000 euros plus 10 % du revenu imposable ;
- Il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité de la réduction d'impôt accordée par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription. Le délai de détention des parts est estimé dans ces conditions à environ 12 ans à compter de la date de souscription ;
- La liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà de l'avantage fiscal ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;
- Du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (durée de vie statutaire fixée à 13 ans). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi.

La société de gestion de portefeuille UFG REM a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007.