



## L'investissement Scellier BBC via une SCPI

# Corum Patrimoine Résidentiel 1

SCPI fiscale Scellier BBC à capital fixe  
RCS Paris 533 381 232  
Siège social : 128 rue du faubourg Saint-Honoré 75008 Paris  
Capital social : 7 000 000 €  
Visa SCPI n°12-09 du 17/04/12  
Balo n°49 du 23/04/12

## Bulletin Trimestriel d' Information 9

### 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 valide du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 31 décembre 2013

Evolution du capital au	30/09/2013	31/12/2012
Capital nominal	7 000 k€	7 000 k€
Prime d'émission	1 020 k€	1 020 k€
Total des capitaux souscrits	8 020 k€	8 020 k€
Capitalisation (en prix de souscription)	8 120 k€	8 120 k€
Nombre de parts	14 000	14 000
Nombre d'associés	120	120
Valeur de réalisation (par part)	510,60 €	510,60 €
Valeur de reconstitution (par part)	582,87 €	582,87 €
Valeur ISF*	510,60 €	510,60 €

### Marché des parts

Ordre de vente en attente au 30 septembre 2013 : 0  
Transaction hors marché sur la période : 0

### La SCPI est fermée au public depuis le 31 décembre 2012

Depuis le 31 décembre 2012, Corum Patrimoine Résidentiel 1 est une SCPI à capital fixe fermée, dont les parts s'échangent lors de confrontations mensuelles sur le marché secondaire, la liquidité en étant très limitée.

*La société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Le capital investi n'est pas garanti et la liquidité du placement est limitée durant toute la durée de vie.*

\*valeur de réalisation, pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'ISF

### Dividende

La première distribution comportant des produits locatifs n'est pas envisagée avant le deuxième trimestre 2014. Aucune distribution n'a eu lieu au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013. Durant la durée de vie de la SCPI, le marché des parts sera extrêmement réduit.

La société de gestion enregistrera et organisera la confrontation des ordres d'achat et de vente reçus conformément aux dispositions prévues dans la note d'information. A tout moment, les parts peuvent s'échanger sur le marché secondaire selon les dispositions de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier ou directement entre tiers, dans le cadre d'une transaction de gré à gré. L'avantage fiscal relatif à la souscription initiale n'est pas transmissible. En cas de revente des parts avant la durée de blocage des parts d'au moins 9 ans à compter de la date de mise en location par la SCPI du dernier des appartements acquis, l'associé perdra l'intégralité des avantages fiscaux accordés.

### Conditions d'exécution des ordres : registre des ordres

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la société. Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la Société de Gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Les confrontations s'effectuent le dernier jour ouvré non chômé de chaque mois. Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 octobre 2013, 30 novembre 2013 et 31 décembre 2013. Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard à 16 heures, deux jours ouvrés avant la date de fixation du prix d'exécution.

### Revenus distribués

Date de mise en paiement  
Acompte par part

### Année 2013

Janvier 2014\*  
Non  
communiqué

### Année 2012

13 février 2013  
1 €

dont quote-part de plus-value  
dont produits financiers  
Acompte par part après PS  
Acompte par part après PLF

\*prévisionnel

0 €  
1 €  
0,85 €  
0,61 €

### Cession du trimestre et évolution locative

Néant.

### Investissements

- L'Isle Adam : livraison prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Du fait des intempéries de l'hiver 2013 la livraison est décalée de quelques semaines mais ne devrait pas remettre en cause les délais de fin de mise en location initialement prévus.

- Drancy : livraison prévue au 31 décembre 2013.

- Saint-Ouen : le programme est en cours de signature pour un montant de 1 942 K€ TTC, 10 appartements (T2 et T3), 16 parkings (dont 15 en sous-sol), 526,80 m<sup>2</sup>. La livraison est prévue au plus tard le 15 mai 2015. De plus amples informations vous seront données dans le prochain bulletin trimestriel d'information dès que le contrat de réservation sera signé.

## Conditions de retrait des associés - cession directe

### 1. Registre des transferts

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés, tenu au siège social de la société. L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

### 2. Cession directe (de gré à gré)

La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

### 3. Jouissance des parts et agrément

Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

### 4. Droits d'enregistrement

Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013) et des frais de dossier forfaitaires de 100 € HT.

## Fiscalité (Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer)

### 1. Régime fiscal Scellier BBC

Le taux de la réduction d'impôt pour toute souscription réalisée en 2012, dans la limite annuelle de 300.000 €, est de 13%. Pour rappel, le taux de la réduction d'impôt pour toute souscription réalisée en 2011, dans la limite annuelle de 300.000 €, était de 22%. Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total par an et s'applique dès l'année de souscription. L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société, à savoir 9 ans à compter de la dernière mise en location du dernier bien acquis, par tranche d'augmentation de capital.

A défaut du respect de chacun de ses engagements, l'avantage fiscal, dans son intégralité, sera remis en cause. L'avantage fiscal résultant du régime Scellier est inclus dans le plafonnement des niches fiscales. Elles sont plafonnées à 10 000 € pour les revenus 2013. Les niches fiscales étaient plafonnées à 18 000 € et 4% du revenu net global servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu 2012. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé.

### 2. Plus-values immobilières

Les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013) majoré des contributions sociale de 15,5 % (taux en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012) soit un taux global de 34,5 %.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> (1,65% pour les prélèvements sociaux), 4% au terme de la 22<sup>ème</sup> année (1,60% pour les prélèvements sociaux), 9% pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Nouvelle taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 euros :

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, une nouvelle taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 euros est instaurée. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau de **chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu**. La surtaxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

### 3. Revenus financiers

Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier.

Suppression de l'option pour le Prélèvement Forfaitaire Libératoire :

La loi de finances pour 2013 a substitué au prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) un prélèvement obligatoire non libératoire de l'impôt sur le revenu, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013. L'ensemble des revenus financiers est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion, au taux de 24 % et est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué par le trésor.

Dispense de prélèvement de l'acompte fiscal :

Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2012 maximum de 25 K€ (célibataire) ou 50 K€ (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2014, à l'aide du formulaire disponible sur le site internet de la société de gestion [www.corum-am.com](http://www.corum-am.com) à renvoyer **avant le 30 novembre 2013**. Par ailleurs, les contribuables percevant moins de 2 K€ d'intérêts par an seront imposés au taux forfaitaire de l'acompte qui conservera ainsi, de fait, un caractère libératoire. Chaque année, avant le 30 novembre, les associés devront, le cas échéant, renouveler ou adresser leur nouvelle demande de dispense pour les revenus à percevoir au titre de l'année suivante, à la société de gestion.

### 4. Déclaration des revenus

Votre société de gestion CORUM AM vous adresse annuellement l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à la SCPI Corum Patrimoine Résidentiel 1 au titre de l'année précédente.

## Vie sociale

Les statuts et la note d'information ainsi que le dernier bulletin trimestriel d'information de votre SCPI sont disponibles gratuitement sur le site internet [www.corum-am.com](http://www.corum-am.com).

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option fiscale ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM AM dans les meilleurs délais et avant la fin de tout trimestre civil, accompagné des pièces justificatives nécessaires.