

Lorsque vous investissez dans une SCPI procurant les avantages fiscaux prévus dans le cadre du dispositif « Scellier », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôt au titre de l'année de souscription sans attendre l'achèvement des logements, contrairement à un investissement immobilier en direct. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts dépend de votre taux d'imposition et du plafonnement éventuel de l'ensemble de vos avantages fiscaux ;
- il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins neuf ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location des immeubles acquis par la SCPI la plus tardive ;
- 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 ventes devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà des avantages fiscaux 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. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

SCPI et OPCI

Les dispositions du Règlement général de l'AMF relatives aux Organismes de Placement Collectif Immobilier ont été homologuées par arrêté en date du 18/04/2007. Les OPCI ont pour principal objet d'investir directement ou indirectement en immobilier locatif et prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : les revenus sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit de fonds de placement immobilier (FPI) : les revenus sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers.

Il appartiendra aux associés de CILOGER HABITAT, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15/05/2012 s'ils souhaitent ou non transformer leur SCPI en OPCI (et sous quelle forme).

Cependant, compte tenu des spécificités fiscales inhérentes au dispositif « Scellier » et de la durée de vie statutaire de CILOGER HABITAT (13 ans), cette dernière n'a pas vocation à se transformer en OPCI.

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu le visa SCPI n° 09-10 en date du 16/06/2009 ; elle peut être obtenue sans frais auprès de CILOGER ou des Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants partenaires, et doit vous être remise avant toute souscription. La notice prévue à l'article 422-8 du Règlement général de l'AMF a été publiée au BALO en date du 26/06/2009.

Votre conseiller



CILOGER

147 boulevard Haussmann - 75008 Paris
Téléphone : 01 56 88 91 92
www.ciloger.fr

Société de gestion de portefeuille
(Agrément AMF GP 07000043 en date du 10/07/2007)

Edition : juillet 2009 - Document non contractuel

CILOGER HABITAT

SCPI de logements neufs procurant des avantages fiscaux prévus dans le cadre du dispositif « Scellier »



2009 - CILOGER - Apalozo 453292831 RCS Nanterre - Photos : Ciloger

CILOGER HABITAT



La réduction d'impôt, par l'exemple

Souscription 120 parts

Montant 72 000 €

Réduction d'impôt 18 000 €
25% répartis sur 9 ans

Réduction d'impôt annuelle* 2 000 €
au titre de 2009 et jusqu'à 2017

** si au titre d'une année la réduction excède le montant de votre impôt, le solde est reportable pendant six ans inclusivement.*

Le montant pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt au titre du dispositif « Scellier » ne peut excéder 300 000 €, pour un même contribuable et une même année d'imposition (acquisition de parts de SCPI et/ou de logement).

Ce dispositif entre dans le calcul du plafonnement de l'ensemble des avantages fiscaux.

Vous pouvez acheter vos parts de SCPI à crédit

En fonction de votre situation personnelle, recourir à l'emprunt pour financer l'achat des parts de CILOGER HABITAT peut constituer un levier fiscal supplémentaire : les intérêts d'emprunt sont fiscalement déductibles de vos revenus fonciers imposables au titre de l'année et reportables pendant les 10 années suivantes.

Le recours à l'emprunt doit prendre en compte les caractéristiques propres à ce mode de financement (taux fixe ou variable, évolution des taux ...) et l'absence de garantie sur le capital lors de la liquidation ; n'hésitez pas à contacter votre conseiller.

Souscrivez à l'augmentation de capital

CILOGER HABITAT est constituée pour une durée de 13 ans à l'issue de laquelle il est prévu de procéder à la liquidation de la société en vendant les logements.

Vous percevrez alors le produit net de la vente, proportionnellement au nombre de parts détenues.

Le capital perçu à l'issue de la liquidation dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la période, il n'est donc pas garanti.

■ Une réduction d'impôt simple et immédiate

Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 25% de votre souscription pendant 9 ans, à raison d'un neuvième par an, et réduisez le montant de votre impôt sur le revenu au titre de l'année de souscription, sans attendre la livraison et la location des logements.

En contrepartie, vous devez conserver vos parts 13 ans. En cas de revente anticipée des parts, les réductions obtenues antérieurement devront être remboursées au Trésor Public.

■ Un patrimoine géographiquement diversifié

Vous investissez dans une société qui sera propriétaire de nombreux logements, loués à autant de locataires différents.

Les logements seront situés en priorité dans la région Ile-de-France et dans les métropoles où la demande locative est élevée.

Vous bénéficiez ainsi des avantages de la mutualisation d'un placement collectif et diminuez les risques locatifs.

■ Un investissement sans contrainte de gestion

CILOGER, société de gestion de SCPI depuis 25 ans, réalise pour votre compte la sélection des investissements, la recherche des locataires, la gestion des éventuels impayés ... en contrepartie d'une commission de souscription et d'une commission de gestion annuelle (voir détails ci-après).



Souscripteur	Toute personne physique imposable
Horizon du placement	13 / 15 ans
Prix de souscription	600 € par part
Commission de souscription	9,57% TTC soit 57,41€ par part inclus dans le prix de souscription
Entrée en jouissance	1er jour du 6e mois suivant la souscription
Commission de gestion	11,96% TTC des produits locatifs et financiers nets encaissés
Terme statutaire	29 avril 2022

CILOGER, créée en 1984, gère les SCPI et OPCI commercialisés par ses actionnaires historiques, le Groupe Caisse d'Epargne et La Banque Postale.

