

Notice explicative

Fiscalité Borloo neuf applicable à la SCPI

L'associé d'une SCPI « Borloo neuf » bénéficie de deux avantages fiscaux majeurs :

- Une déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement égale à 6 % par an pendant sept ans et 4 % pendant les deux années suivantes.
- Une déduction spécifique de 30 % du montant des revenus bruts pendant la période d'engagement de conservation des parts.

Ces déductions sont applicables dans les conditions suivantes :

Base de la déduction

La déduction au titre de l'amortissement est calculée sur 95 % du montant de la souscription.

Montant de la déduction

Cette déduction est de 6 % pendant les sept premières années et à 4 % les deux années suivantes.

Au terme des 9 ans, l'associé aura ainsi bénéficié d'une déduction totale correspondant à 47,50 % du montant de son investissement.

Point de départ de la période d'amortissement

La période d'amortissement commence le premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

Déduction spécifique de 30 %

Pendant toute la période d'engagement de conservation des parts, l'associé bénéficie d'une déduction spécifique de 30 % de la quote-part des revenus bruts de la SCPI correspondant à ses droits.

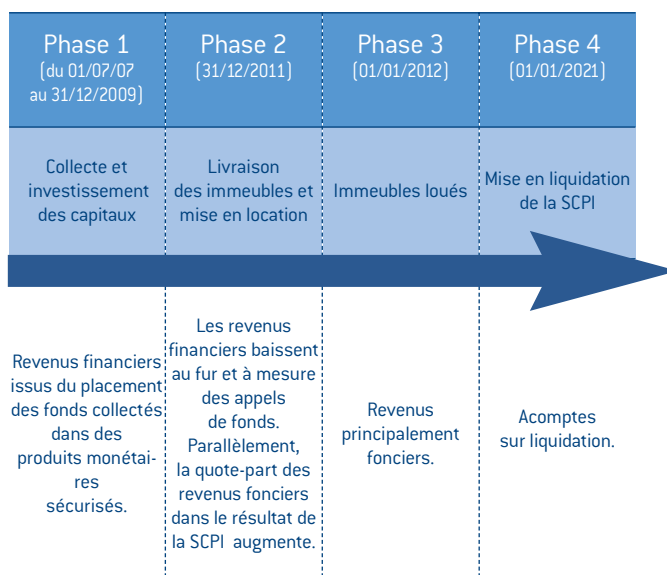
Obligation de détention des parts

L'associé a l'obligation de conserver la totalité de ses parts pendant 9 ans 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 amortissements déduits 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 12-13 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.

Synthèse : Cycle de vie de la SCPI Multihabitation 4 *



* Ce schéma est donné à titre indicatif et n'a pas de valeur contractuelle. Il peut évoluer en fonction de la collecte, des livraisons et du contexte du marché locatif.

Si vous souhaitez disposer d'une simulation et mesurer l'impact de cet investissement sur votre patrimoine, le Groupe UFG met à votre disposition un simulateur Multihabitation 4, réalisé en collaboration avec un cabinet fiscaliste indépendant : www.ufg-partenaires.com

La note d'information de la SCPI Multihabitation 4 a reçu le Visa n°07-27 en date du 28 septembre 2007 délivré par l'AMF et elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.ufg-partenaires.com. La notice prévue à l'article L 422-8 du règlement général de l'AMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 5 octobre 2007.

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