



PIERRE  
CAPITALISATION

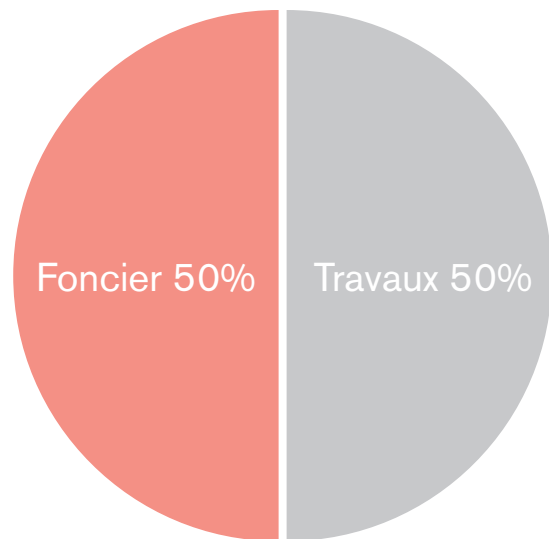
— SCPI —  
DÉFICIT FONCIER



# LE DÉFICIT FONCIER : LES GRANDS PRINCIPES

- Un cadre fiscal avantageux : **régime de droit commun**,
- Le déficit est **potentiellement illimité** : il offre la possibilité de neutraliser tout ou partie de ses revenus fonciers en imputant les dépenses déductibles sur les revenus fonciers sans limite,
- L'**excédent de déficit foncier** est **imputable directement sur le revenu global** dans la limite d'un plafond annuel fixé à **10 700 €**,
- Le reliquat est **reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes**,
- **Obligation de location** des immeubles pendant **3 ans après imputation du dernier déficit**.

## PIERRE CAPITALISATION : CARACTÉRISTIQUES



Déficit Foncier  
+  
Recours à l'emprunt

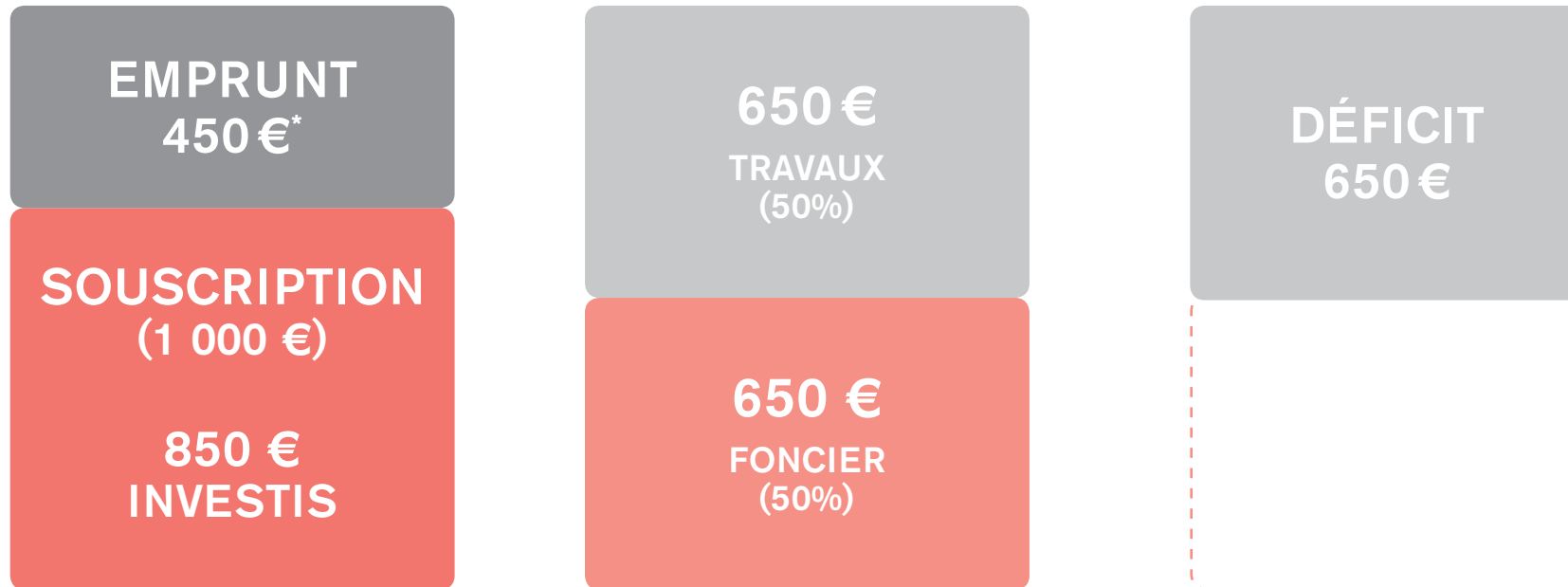


**Quote-part de travaux de 65%\***  
**du montant investi l'année**  
**de la souscription**

\*environ

- Des investissements dans les grandes métropoles françaises les plus dynamiques et notamment **sur la région parisienne**,
- Acquisitions ciblées de locaux d'habitation (au minimum 80%), de parkings et stationnements, de commerces,
- **Accessible dès 10 000 €** (minimum de 10 parts à 1 000 €),
- **Gestion déléguée** : Inter Gestion assure la gestion pour compte de tiers depuis plus de 25 ans,
- **Recours à l'emprunt** : une partie des loyers encaissés vient rembourser les frais financiers liés à l'emprunt «In Fine».

# RECOURS À L'EMPRUNT : MÉCANISME



\*Hypothèse : 450 € empruntés.

Le recours à l'emprunt «In Fine» augmente l'assiette disponible de 850 € à 1 300 €

Le ratio «Foncier/Travaux» de 50/50 passe mécaniquement à 65%.

# CARACTÉRISTIQUE FISCALE DU FONDS

Exemple d'investissement **intégrant les reports de la loi de finance 2017 relatives au PAS**

- **Tranche marginale d'imposition de 30%**, hypothèse de déficit foncier de 65% généré sur 4 ans
- Souscription de 100 parts à 1 000 €, soit un montant de 100 000 €

Souscription		Contribuable <b>avec</b> revenus fonciers	
Année	100 parts	Hypothèse d'imputation du déficit foncier sur 4 ans	
		Déficit foncier résultant des travaux de l'année N	Économies d'impôts réalisées en année N (TMI 30% + CSG* 15,5%)
2017	100 000 €	16 250 €	7 394 €**
2018	-	-	-
2019	-	16 250 €	7 394 €**
2020	-	16 250 €	7 394 €**
2021	-	16 250 €	7 394 €**
<b>TOTAL</b>		<b>65 000 €</b>	<b>29 575 €**</b>
<b>ÉCONOMIE FISCALE D'ENVIRON 30 %</b>			

\* Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, il est susceptible d'être modifié ultérieurement.

\*\* Hors prise en compte de la CSG déductible.

# CARACTÉRISTIQUE FISCALE DU FONDS

Exemple d'investissement *intégrant les reports de la loi de finance 2017 relatives au PAS*

- **Tranche marginale d'imposition de 45%**, hypothèse de déficit foncier de 65% généré sur 4 ans
- Souscription de 100 parts à 1 000 €, soit un montant de 100 000 €

Souscription		Contribuable <b>avec</b> revenus fonciers	
Année	100 parts	Hypothèse d'imputation du déficit foncier sur 4 ans	
		Déficit foncier résultant des travaux de l'année N	Économies d'impôts réalisées en année N (TMI 45% + CSG* 15,5%)
2017	100 000 €	16 250 €	9 831 €**
2018	-	-	-
2019	-	16 250 €	9 831 €**
2020	-	16 250 €	9 831 €**
2021	-	16 250 €	9 831 €**
<b>TOTAL</b>		<b>65 000 €</b>	<b>39 325 €**</b>
<b>ÉCONOMIE FISCALE D'ENVIRON 39 %</b>			

\* Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, il est susceptible d'être modifié ultérieurement.

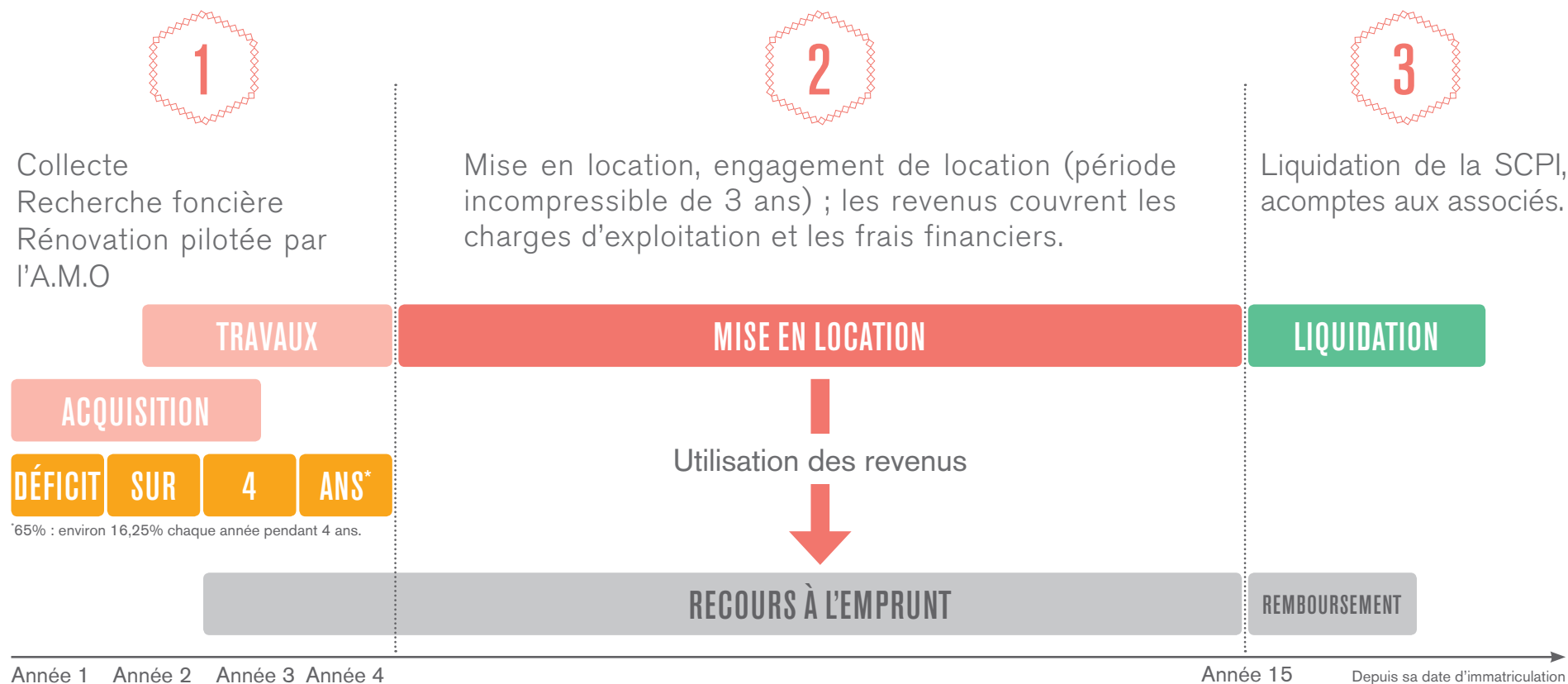
\*\* Hors prise en compte de la CSG déductible.

## ACQUISITION À CRÉDIT : SOUSCRIPTION DE 100 000€

Un financement de l'opération en crédit amortissable à 2,50% sur 15 ans gèrera 20 022 € d'intérêts d'emprunt déductibles, augmentant de façon significative le montant total de l'économie d'impôt :

TMI du client	Economie d'impôt liée au déficit foncier	Economie d'impôt liée au prêt	Economie d'impôt totale
14%	19 175 €	5 906 €	<b>25 081 €</b>
30%	29 575 €	9 110 €	<b>38 685 €</b>
41%	36 725 €	11 312 €	<b>48 037 €</b>
45%	39 325 €	12 113 €	<b>51 438 €</b>
ÉCONOMIE FISCALE DE 25% À PLUS DE 51%			

# CHRONOLOGIE DE L'INVESTISSEMENT





# STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Depuis sa création, la **maîtrise de la chaîne verticale de la rénovation**, caractéristique unique sur la place et véritable ADN du Groupe, permet à Inter Gestion de répondre aux **fondamentaux de l'immobilier** :

## La localisation géographique et l'emplacement :

L'équipe foncière du groupe Promogere concentre ses recherches sur des **actifs immobiliers en hypercentre** au sein de villes d'Ile de France, plus particulièrement dans le **périmètre du «Grand Paris»**.

## Le prix de revient au m<sup>2</sup> des opérations :

Actigere, société d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage intervient en amont afin de mesurer la faisabilité technique mais surtout l'intérêt économique des opérations, **en adéquation avec le marché immobilier**.

Ce schéma de construction singulier permet aux SCPI du Groupe de constituer un patrimoine d'immeubles bénéficiant d'emplacements de qualité à « **prix coûtant** » car exempt de marge de promotion.



# AVERTISSEMENTS

**Inter Gestion** : Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 240 000 €.

**Siège** : 2 rue de la Paix - 75002 Paris . Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille délivré le 29 février 2012 sous le numéro 12000008.

Avant de prendre sa décision, l'investisseur doit se souvenir que le placement en parts de SCPI :

- Est un placement à long terme. Les souscripteurs ne pourront retrouver la disposition des sommes investies qu'au terme de la durée de la société, fixée à 13 ans.
- L'avantage fiscal attaché à ce placement concerne uniquement l'impôt sur le revenu et non l'impôt sur les sociétés. Il permet à l'associé de déduire des revenus fonciers sans limitation et/ou du revenu global dans la limite de 10 700 € la quote-part des résultats sociaux déficitaires correspondant à ses droits. Le montant de cet avantage dépend de la nature des revenus et du taux marginal d'imposition du souscripteur. L'imputation sur le revenu global est subordonnée à la conservation des parts souscrites pendant une période minimum de trois ans jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.
- La liquidité du placement est affectée par le régime fiscal qui lui est attaché. En effet, les déficits fonciers engendrés par la déduction des dépenses de rénovation au cours de la période précédant la mise en service des immeubles, ne pourront, en cas de transmission des parts après l'expiration de cette période, bénéficier au cessionnaire. La société ne garantit pas la revente des parts.
- La société n'a pas pour objectif de distribuer des dividendes après la rénovation des immeubles et mise en location des logements mais de recourir à l'endettement pour financer de nouveaux investissements. Sa capacité d'endettement sera déterminée en fonction du montant des loyers dans le respect de l'équilibre des produits et des charges.
- Sauf prorogation décidée collectivement par les associés, la société sera dissoute et mise en liquidation en 2028 au plus tard. La société ne garantit pas le montant de la quote-part de la valeur liquidative qui sera versée aux associés. Le placement comporte donc un risque de perte en capital dans le cas où les valeurs foncières évolueraient à la baisse.

- La législation actuelle a pour effet d'incorporer aux plus-values imposables potentielles réalisées lors de la liquidation de la société le montant des travaux de rénovation des immeubles dont la déduction a généré l'avantage fiscal mentionné ci-dessus. (voir RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS au paragraphe Plus Values Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société, page 20 de la note d'information). Les prix d'acquisition des immeubles formant le patrimoine des SCPI de type « déficit foncier » peuvent être faibles compte tenu des travaux à entreprendre. Or, l'impôt et les cotisations sur les plus-values seront d'autant plus importants que le prix d'acquisition des immeubles à rénover sera faible et que leur durée de détention sera courte.
- Le régime fiscal du placement, qu'il s'agisse de l'imposition des revenus et plus-values réalisées ou du calcul et de l'imputation des déficits fonciers, est susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement selon les dispositions des lois de finances qui seront adoptées au cours de la vie sociale.

Ces documents sont disponibles auprès d'Inter Gestion ou sur le site [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)