

# SCPI AMUNDI DEFI FONCIER 2

## AVERTISSEMENT

---

Vous investissez dans une société civile de placement immobilier (SCPI) de type fiscal « déficit foncier », qui permet au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal de droit commun dit « déficit foncier ».

Le régime fiscal « déficit foncier » de droit commun conduit le porteur de parts à pouvoir imputer sur ses revenus fonciers, la quote-part du déficit fiscal de la société lui revenant, ce déficit provenant de la déduction, conformément aux dispositions combinées des articles 31-I et 156 I-3° du code général des impôts, des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration exposées par la société dans le cadre de la restauration des immeubles qu'elle aura acquis.

En cas d'insuffisance de revenus fonciers, le porteur de parts pourra imputer, dans la limite de 10.700 euros, sur son revenu global, l'éventuel excédent de déficit foncier pour sa fraction ne correspondant pas aux intérêts d'emprunt.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre situation patrimoniale, de votre horizon d'investissement, de votre objectif d'investisseur et de l'acceptation de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier

Par ailleurs, en investissant dans une SCPI de type fiscal « déficit foncier », le souscripteur doit tenir compte des éléments et risques suivants:

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe 3 « *Objectifs de rentabilité* » de l'Introduction et au chapitre IV – Fonctionnement de la Société au paragraphe 6 « *Régime fiscal* » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition.
- il est rappelé que le montant de déficit foncier perçu par les souscripteurs sera fonction des investissements et de la nature des travaux réalisés ; ce montant n'est pas garanti.
  - il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values immobilières) est susceptible d'évoluer au cours de la vie du produit ; le traitement fiscal dépend de la situation de chaque client.
  - Il est notamment rappelé qu'en l'état de la réglementation actuelle, le calcul de la plus-value immobilière est réalisé sur la base du prix du foncier, hors prise en compte des travaux de rénovation, et après abattement pour la durée de détention.

Ainsi, l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sur les plus-values immobilières réalisées à l'occasion de la cession des actifs par la SCPI seront d'autant plus importants que le prix d'acquisition des immeubles à rénover sera faible et que leur durée de détention sera courte. Selon ce principe fiscal, même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance (prix de revente inférieur au montant global de l'investissement : prix d'acquisition augmenté des travaux), un impôt sur la plus-value pourrait être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

# SCPI AMUNDI DEFI FONCIER 2

## AVERTISSEMENT

---

- il est rappelé que la SCPI peut avoir recours à l'endettement pour procéder à des acquisitions et/ou engager des travaux de rénovation. Les conditions de cet emprunt sont décrites dans la présente note – dans l'Introduction paragraphe 3 : Objectif de rentabilité. L'endettement a pour effet d'augmenter l'exposition de la SCPI aux risques liés à ses investissements et génère un risque de liquidité à l'échéance des dettes (capacité à rembourser).

- Il est rappelé que la souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription et préciser si les parts font l'objet d'un nantissement. En cas de défaillance au titre du remboursement du prêt consenti et en raison du nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourra exiger la vente des parts entraînant la perte de l'avantage fiscal et une perte éventuelle de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

- il s'agit d'un placement à moyen-long terme, vous devez conserver vos parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de la dernière imputation fiscale sur le revenu global, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux, étant précisé qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit à l'issue d'un délai de 15 ans, étant précisé que le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement pourrait être d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine. La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. L'avantage fiscal ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement de dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des délais d'investissement, de réalisation des travaux, de la date de mise en location des immeubles, des conditions d'occupation des logements et du niveau des loyers. Pendant une période de 36 mois après la clôture de l'augmentation de capital, qui correspond au délai de constitution et rénovation du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des recettes locatives qu'après la mise en location des immeubles, qui pourrait intervenir à compter de 2020.

- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de conservation des parts et de la fiscalité en vigueur à la date de cession de ce patrimoine.

Cet investissement comporte donc un risque de perte en capital.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI AMUNDI DEFI FONCIER 2 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non au vu des seuls avantages fiscaux.

