# BTP IMMOBILIER

**Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable**
Régie par la partie législative et règlementaire du Code monétaire et financier, les textes subséquents et les articles 1832 et suivants du Code civil

**Siège Social**
41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
RCS Nanterre 326 094 224

(Visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n° 05-28 en date du 17 Juin 2005)

**Société de Gestion : UFFI REAM**
Agrément AMF n°GP-08000009 du 27 mai 2008

## ACTUALISATION DE LA NOTE D'INFORMATION au 1er Juillet 2013

*La présente note d'information est destinée à être annexée à la précédente note d'information ayant reçu le visa de l'AMF n°05-28 en date du 17 Juin 2 005*

***Publication au Bulletin des Annonces légales obligatoires (BALO N°85) du 17 Juillet 2013***

## CAPITAL DE LA SCPI AU 1er Juillet 2013

- Capital nominal : 26 010 000 €
- Capitalisation (prix de souscription) : 63 750 000 €

## DETAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION A COMPTER DU 1er Juillet 2013

Il a été décidé de fixer le prix de souscription de la part à 376 € à compter du 1er Juillet 2013, afin de respecter les ratios règlementaires. Ce prix de souscription s'inscrit dans la fourchette légale de + ou – 10 % de la valeur de reconstitution.
Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription.
Elles porteront jouissance au premier jour du trimestre qui suit la souscription et son règlement.

Conditions valables à compter du 1er Juillet 2013 :

- Valeur nominale : 153,00 €
- Prime d'émission : 223,00 €
  *Dont commission de souscription TTC* : 25,17 €*
- Prix de souscription : 376,00 €

* commission de souscription de 25,17 €, incluse dans la prime d'émission et versée à la Société de gestion.

Les futures modifications seront annoncées dans le bulletin trimestriel d'information et feront l'objet d'une actualisation de la note d'information et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance, etc).

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article L.214-59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé au prix de souscription.

*Toutes autres conditions de souscription des parts restent inchangées.*

## MODALITES DE RETRAIT DES PARTS A COMPTER DU 1er Juillet 2013

Le prix de retrait à compter du 1er Juillet 2013 s'élève à 350,83 € par part lorsqu'il existe des demandes de souscription.

## REGIME FISCAL

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la mise à jour de la présente note d'information (juillet 2013).

Toute modification du régime actuel (notamment en ce qui concerne les taux de prélèvement ou d'abattement) sera notifiée aux associés par la voie du bulletin trimestriel d'information.

- Revenus :

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la société elle-même.

Chaque associé personne physique (ou société non commerciale) est imposé, non pas sur le revenu qu'il perçoit mais sur la part, calculée au prorata des droits et de la jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions. La partie de ce revenu qui provient des loyers, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de gestion, intérêts d'emprunt, etc…). Depuis l'imposition des revenus de 2006, l'abattement de 14 % a été supprimé.

Si l'associé n'a pas la qualité de résident français, il sera imposé en France selon la méthode exposée ci-dessus, sachant que la tranche minimale d'imposition est de 20 %. Si l'associé est résident dans l'un des nombreux pays ayant signé avec la France une convention fiscale, il n'aura pas à déclarer à nouveau ces revenus dans son pays de résidence.

Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux, notamment en matière d'amortissement.

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement de la trésorerie disponible.

Les revenus financiers versés par la SCPI, issus du placement de trésorerie de cette dernière en produits de placements à revenu fixe (comptes à terme ou certificats de dépôts négociables) pouvaient être soumis jusqu'au 31 décembre 2012, sur option du contribuable, à un prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu au taux de 24 % (hors prélèvements sociaux). Ce n'est qu'en l'absence d'application du prélèvement libératoire que les produits en cause étaient imposés à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif.

A compter du 1er janvier 2013, et depuis le vote de la loi de finances pour 2013, les produits de placement à revenu fixe sont soumis à l'impôt sur le revenu selon les modalités suivantes :

1) Associés percevant des produits de placement pour un montant inférieur à 2 000 €

Ces associés qui perçoivent au maximum 2 000 € de ces produits (de la SCPI et d'autres parties versantes) peuvent opter pour une imposition au taux de 24 %.

Cette option est exercée sur la déclaration annuelle de revenus.

En outre, s'ils remplissent les conditions légales, ces mêmes associés peuvent demander à être dispensés du prélèvement à la source (voir ci-dessous).

2) Associés percevant des produits de placement pour un montant supérieur à 2 000 €

Pour ces autres associés, le régime applicable est le suivant :

- Le principe

(i) Tout d'abord, un prélèvement à la source (donc par la SCPI) est obligatoire, à un taux de 24 % ;

(ii) Puis l'associé bénéficiaire du revenu le fait figurer sur sa déclaration annuelle de revenus, pour qu'il soit imposé selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Bien entendu, l'impôt payé au titre du prélèvement est imputé sur celui dû au titre de l'impôt sur le revenu.

Le prélèvement effectué par la SCPI fonctionne ainsi comme un acompte.

- L'exception

Les contribuables dont le revenu de référence (information figurant sur l'avis d'imposition de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus) est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source.

A cet effet, ils adressent à la partie versante au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement une attestation sur l'honneur indiquant qu'ils remplissent la condition décrite ci-dessus.

La dispense du prélèvement à la source n'est qu'une modalité simplifiée du paiement de l'impôt : le bénéficiaire doit bien déclarer le revenu perçu sur sa déclaration annuelle de revenus.

Les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles) sont toujours effectués par la SCPI. Ils représentent 15,50 % selon les taux actuellement en vigueur.

La Société de Gestion détermine chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

➢ Plus-values de cession :

Le régime de taxation des plus-values des particuliers provenant de la cession d'immeubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière (dont les parts de SCPI) est le suivant :

- sont concernés les particuliers (personnes physiques) et les sociétés non assujetties à l'imposition sur les sociétés qui réalisent des plus-values immobilières dans le cadre de leur patrimoine privé
- les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % pour les associés résidents. Pour les non-résidents, le taux est également de 19 % s'ils sont domiciliés dans un Etat membre de l'Espace économique européen mais il est porté à 33,33% dans la majorité des autres cas et à 75% dans le cas de résidents d'un Etat ou territoire « non coopératif ». Ces taux sont majorés des prélèvements sociaux de 15,50 %.
- la déclaration des plus-values immobilières et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués opération par opération
- sont exonérées les plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux de biens immobiliers ou droits relatifs à ces biens (nue-propriété, usufruit) dont le montant n'excède pas 15.000 €. Ce montant s'apprécie opération par opération mais ne s'applique pas aux droits sociaux dont les parts de SCPI.
- depuis le 1er février 2012, la plus-value brute (prix de cession – prix d'acquisition) est diminuée d'un abattement progressif tenant compte de la durée de détention. Ainsi :
    - aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention ;
    - un abattement de 2 % est appliqué pour chaque année de détention de la 6e à la 17e année ;
    - un abattement de 4 % est appliqué pour chaque année de détention de la 18e à la 24e année ;
    - un abattement de 8 % est appliqué pour chaque année de détention au-delà de la 24e année ;

Ce qui conduit à une exonération définitive après 30 ans de détention.

- lorsque la plus-value est supérieure à 50 000 euros, une taxe sur les plus-values immobilières élevées est due (i) selon le barème ci-dessous (CGI, ART. 1609 nonies G) :

| Modalités de calcul de la taxe | |
|---|---|
| Montant de la plus-value imposable (ii) | Montant de la taxe (iii) |
| De 50 001 € à 60 000 € | 2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20 |
| De 60 001 € à 100 000 € | 2 % PV |
| De 100 001 € à 110 000 € | 3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10 |
| De 110 001 € à 150 000 € | 3 % PV |
| De 150 001 € à 160 000 € | 4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100 |
| De 160 001 € à 200 000 € | 4 % PV |
| De 200 001 € à 210 000 € | 5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100 |
| De 210 001 € à 250 000 € | 5 % PV |
| De 250 001 € à 260 000 € | 6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100 |
| Supérieur à 260 000 € | 6 % PV |

(PV = montant total de la plus-value imposable)

(i) La taxe s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions à titre onéreux :

- relevant du régime d'imposition des plus-values des particuliers prévu aux articles 150 U et 150 UB à UD du CGI (biens ou droits immobiliers, parts de sociétés ou groupements à prépondérance immobilière qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, parts de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies du CGI, tout ou partie des droits représentatifs de biens ou droits immobiliers du patrimoine fiduciaire) ;
- soumises au prélèvement en application du 3 du I de l'article 244 bis A du CGI (biens ou droits immobiliers situés en France, parts de FPI, de SIIC, de SPPICAV dont l'actif est principalement constitué directement ou indirectement de biens ou droits immobiliers situés en France, titres de sociétés ou organismes cotés ou non cotés sur un marché français ou étranger à prépondérance immobilière française).

Elle est due par :

- les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, c'est-à-dire des sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- les contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France soumis au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI.

La taxe ne s'applique pas aux plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant. Il s'agit des terrains à bâtir au sens de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur les opérations immobilières, définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI.

La taxe s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er janvier 2013, à l'exception de celles pour lesquelles une promesse de vente a acquis date certaine avant le 7 décembre 2012.

(ii) La taxe s'applique aux plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 €.

(iii) Lorsque la plus-value imposable est supérieure à 50 000 €, la taxe est calculée dès le premier euro, sur le montant total de la plus-value imposable (PV).

Les plus-values taxables résultant de la vente d'immeubles appartenant à une SCPI sont acquittées par la SCPI lors de chaque transaction, pour le compte des associés relevant du régime des

particuliers présents au jour de la vente et au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la société.

Afin de permettre le recouvrement des sommes avancées par la Société auprès des associés concernés et d'adapter ces nouvelles dispositions au traitement comptable de telles opérations, l' Assemblée Générale du 3 Juin 2005 a autorisé la Société de Gestion à prélever, sur la plus-value dégagée, un montant égal à l'impôt qui aurait été acquitté si tous les associés relevaient du régime d'imposition des particuliers résidant en France, destiné:

- à apurer, par compensation, la créance de la société correspondant à l'impôt avancé pour le compte des associés redevables et présents au jour de chaque opération de cession ; le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions de revenus,
- à être distribué, en tout ou partie, aux autres associés qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

Les plus-values taxables résultant de la vente de parts sociales sont acquittées par les cédants, opération par opération et ce, avant les formalités d'enregistrement.

Toutefois, lorsque la cession porte sur des parts de SCPI dans le cadre du marché règlementé (confrontation des ordres d'achat et de vente), c'est la Société de Gestion qui se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la Société de Gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

En outre, dans l'hypothèse où le cédant est redevable envers la société d'une quote-part d'impôt au titre des plus-values immobilières acquittée par la société lors d'une ou plusieurs cessions d'actifs appartenant à la SCPI, tel qu'exposé plus haut, la Société de Gestion procède au prélèvement des sommes éventuellement dues par le cédant sur le prix de vente.

Pour l'associé personne morale assujetti à l'impôt sur les sociétés, c'est le régime des plus-values à long terme ou des plus-values à court terme en matière de bénéfices industriels et commerciaux qui s'applique intégralement.

## ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

L'administration de la société est assurée par la Société de Gestion de portefeuille UFFI REAM (anciennement Société de Gérance de Capitaux Collectés).

UFFI REAM
Société anonyme au capital de 12 800 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000 009 du 27 mai 2008

## COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI AU 1er Juillet 2013

SCI AVIP SCPI SELECTION, représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT, Président

Monsieur Jacques BALESSE - Président de la société JFB FINANCES SA et membre de la compagnie des conseils et experts financiers
Monsieur Francis BARTOUT - Vice-Président Gérant de société - retraité
Monsieur Jean CHACCOUR - Médecin neuro-psychiatre - retraité
Monsieur Hubert MARTINIER - Conseiller patrimonial et juge au Tribunal de Commerce de Chambéry
Monsieur Pascal SCHREINER, Secrétaire - Responsable projets informatiques à la Société Générale
APPSCPI, représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

## EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE
167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex

**La Société de Gestion**
**UFFI REAM**
Patrick LENOËL
Président Directeur Général