

## ZOOM SUR LA FISCALITÉ :

Quel est l'intérêt de bénéficier de revenus immobiliers de sources étrangères ?\*

*\* Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.*

### Pourquoi investir en Europe ?

Pour un taux de distribution équivalent entre une SCPI investie uniquement en France et une SCPI investie au sein de l'Europe, le taux de distribution net de fiscalité d'une SCPI investie en Europe est supérieur au taux de distribution net de fiscalité d'une SCPI investie à 100 % en France.

En vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels la SCPI ELIALYS vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers de source européenne sont généralement imposés localement selon les règles fiscales propres à chacun de ces pays.

### Quels sont les 2 grands types d'imposition des revenus immobiliers de source européenne ?

#### IMPÔT FORFAITAIRE

*(exemple du Portugal)*

Imposition assujettie au lieu de situation des immeubles avec exonération de l'impôt sur le revenu français et prise en compte du revenu pour le Taux Effectif d'imposition applicable aux autres revenus en France.

#### CRÉDITS D'IMPÔTS

*(exemple de l'Espagne ou l'Italie)*

Imposition assujettie au lieu de situation des immeubles avec imputation d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français\* correspondant à ces revenus étrangers.

*(\*) Les plus-values de source espagnole ouvrent néanmoins droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt espagnol dans la limite de l'impôt français.*

### POURQUOI INVESTIR DANS UNE SCPI D'ENTREPRISE ?

#### Des revenus complémentaires

Ils sont principalement issus de potentielles recettes locatives. Leur montant est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale et n'est pas garanti.

#### Une mutualisation des risques

Grâce à la diversité des biens acquis, de leur localisation géographique variée et du nombre de locataires présentant des garanties financières solides.

#### Une double expertise Advenis REIM

La réussite d'acquisitions d'immeubles puis leur gestion locative et technique par une présence sur le terrain et une connaissance approfondie des marchés immobiliers.

À noter :

*Rentabilité et rachat des parts non garantis, durée minimale de placement conseillée : 9 ans, Investissement présentant un risque de perte en capital.*