

GUIDE DES SCPI

Tout savoir sur l'investissement en parts de SCPI



SOMMAIRE

PRÉSENTATION

- Définition des SCPI
- Les différents types de SCPI
- Que contiennent les SCPI ?
- Les SCPI : pour qui ? pourquoi ?
- Avantages d'investir dans les SCPI
- Comment investir dans une SCPI ?
- Comment bien choisir sa SCPI ?
- Quel est le patrimoine de la SCPI ?
- Quel est le taux d'occupation des locaux de la SCPI ?
- La qualité du gestionnaire ?

FISCALITÉ DES SCPI

- Fiscalité sur les revenus
 - Fiscalité des revenus fonciers
 - Fiscalité des revenus financiers
- Fiscalité sur le patrimoine
- Fiscalité à la revente

ZOOM SUR LES SCPI EN ASSURANCE-VIE

ZOOM SUR L'OPCI, L'AUTRE FORME DE PIERRE-PAPIER

ZOOM SUR LA NUE-PROPRIÉTÉ DE PARTS DE SCPI

PRÉSENTATION DES SCPI

1 - DÉFINITION DES SCPI

- Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont des sociétés d'investissements collectifs. Elles ont pour objectif premier d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier.
- Pour cela, elles collectent des capitaux auprès des épargnants (souscripteurs de parts) appelés aussi associés. Ces capitaux sont ensuite investis dans des actifs immobiliers variés tels que des logements, bureaux, commerces, locaux d'activité...
- Les associés perçoivent un revenu régulier, issu des loyers du patrimoine de la SCPI, en fonction de leur quote-part au capital de la SCPI.

2 - LES DIFFÉRENTS TYPES DE SCPI

Il existe deux types principaux de SCPI :

Les **SCPI de rendement** qui investissent dans l'immobilier d'entreprise : bureaux, locaux d'activités, commerces et entrepôts :

- SCPI Murs de magasins (murs de boutiques en pied d'immeuble ou périphérie)
- SCPI Diversifiée (bureaux, commerces, logistiques...)
- SCPI Internationale (qui investissent en France et à l'étranger)
- SCPI Plus-value ou capitalisation (qui ne versent pas de dividendes)
- SCPI Régionale (qui investissent en Région hors région parisienne)

Les **SCPI fiscales** qui investissent exclusivement dans l'immobilier d'habitation : du neuf (livré ou en cours de construction) ou des biens totalement réhabilités

- SCPI Pinel (qui investissent dans des appartements ou maison éligible au dispositif Pinel)
- SCPI Malraux ou Monuments Historiques (qui investissent dans des logements situés dans des secteurs sauvegardés. Ces logements ont vocation à être rénovés)
- SCPI Déficit Foncier (qui investissent dans des biens ayant vocation à être rénovés, les travaux sont déductibles des revenus fonciers)



PRÉSENTATION DES SCPI

3 - LES SCPI : POUR QUI ? POURQUOI ?

POUR QUI ?

La SCPI est un placement réservé aux personnes qui ont un horizon de placement long-terme. La SCPI est pour le client qui recherche un meilleur rendement. La SCPI : l'immobilier accessible facilement à tout le monde. La SCPI est peu risquée mais déconseillé si vous avez un profil de risque sécuritaire.

POURQUOI ?

L'investissement en parts de SCPI s'adresse à l'investisseur qui ne souhaite pas passer beaucoup de temps dans la gestion comme cela serait le cas dans le cas de la location d'un bien immobilier. En effet, la société gère tout pour vous. Vous n'avez qu'à percevoir les loyers. Même le décompte des charges et le calcul du revenu foncier à déclarer seront faits pour vous.

C'est également un placement accessible avec peu d'argent. Nul besoin de sortir 200 000 €, si vous voulez acquérir une seule part vous en trouverez pour quelques centaines d'euros. Sans compter que les frais de notaire n'existent pas lors de l'acquisition de SCPI. C'est un investissement pour qui souhaite se composer un patrimoine, en épargnant ou en plaçant de l'épargne déjà acquise. Tout en ayant le minimum de contraintes que ce soit au niveau des coûts qu'au niveau de la gestion.



AVANTAGES D'INVESTIR DANS LES SCPI

Pourquoi investir en SCPI plutôt qu'en immobilier par la voie plus « classique » ?

Afin de bénéficier des avantages classiques de l'immobilier :

- Création d'un patrimoine
- Entrées régulières de revenus locatifs
- Valeur de placement relativement peu volatile
- Possibilité de céder ses biens avec la perspective de réaliser une plus-value, ou de les céder à ses héritiers

Afin de bénéficier d'avantages spécifiques à la SCPI :

- Une gestion prise en charge : Ce sont des sociétés, agréées par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), qui endossent la fonction de gestion du patrimoine immobilier.
- Une mutualisation des risques : Une SCPI, qui possède plusieurs biens immobiliers, peut compenser les mauvais résultats d'un bien par les bons résultats d'autres biens et être quand même bénéficiaire ;

COMMENT INVESTIR DANS LES SCPI ?

Afin de cerner l'ensemble des possibilités, il convient de préciser les modes de financement de l'achat de parts de SCPI, ainsi que les différents modes de détention. En effet, plusieurs options s'offrent à vous :

- **Achat en direct** : Ici, il est question d'acheter des parts de SCPI sans l'interposition d'une Assurance vie. Vous achetez les parts de SCPI comme vous achèteriez un appartement. Il s'agit notamment du seul mode de détention possible pour les SCPI à visée fiscale.
- **Achat en Nue-propriété** : Il s'agit d'un mode d'acquisition de plus en plus utilisé. En effet, par ce biais vous n'achetez que la nue-propriété des parts. Ainsi pendant une durée déterminée vous ne percevez aucun dividende. En revanche, en contrepartie vous bénéficiez d'une décote sur le prix. A la fin du démembrement vous retrouvez la pleine propriété sans impôt ni frais, et vous pouvez ainsi percevoir les dividendes, ou revendre les parts en réalisant une plus-value défiscalisée.
- **Achat par l'intermédiaire d'une Assurance Vie** : Dans cette hypothèse, il faut d'abord ouvrir un contrat d'assurance vie. Ensuite, vous choisissez d'investir les sommes du contrat dans des parts de SCPI. Cette alternative implique de nombreux avantages. Notamment, les frais d'acquisition sont réduits et les dividendes ne sont pas taxés tant qu'ils ne sont pas sortis de l'assurance vie.

S'agissant du mode de financement, il y a deux grandes possibilités :

- **Soit l'achat grâce à un capital** : Si vous avez un capital disponible. Vous ne savez pas comment le placer, mais que vous souhaitez obtenir un rendement supérieur aux différents contrats d'épargne. Alors l'investissement dans des parts de SCPI peut être une solution adaptée.
- **Soit l'achat à crédit** : Vous souhaitez emprunter afin de vous constituer un capital. Tout en vous évitant les difficultés de la gestion. Alors vous pouvez acheter des parts de SCPI à crédit, et vous remboursez ce dernier avec les dividendes perçus et un complément d'épargne personnel.



COMMENT BIEN CHOISIR SA SCPI ?



Les SCPI constituent l'un des meilleurs placements actuels : performant, sécurisé, sans contrainte, c'est un investissement idéal pour augmenter ses revenus ou encore bien préparer sa retraite en se constituant un capital. Il existe de nombreuses SCPI différentes sur le marché. Comment bien choisir sa SCPI pour mieux épargner ? Voici les questions à se poser :

1 - QUEL EST LE PATRIMOINE DE LA SCPI

Le patrimoine de la SCPI doit être diversifié et investi sur des secteurs dynamiques. Ainsi, une SCPI de qualité pourra notamment être investie dans des commerces en centre-ville (Paris et région parisienne, régions provinciales porteuses), des surfaces commerciales adaptées en périphérie, des bureaux, locaux d'activité...

De plus, le patrimoine doit être assez récent, pour éviter les besoins importants en travaux (rénovation ou mise aux normes). Si ce n'est pas le cas, la SCPI doit avoir une trésorerie ou un potentiel financier suffisant pour pouvoir mettre aux normes ses biens.

2 - QUEL EST LE TAUX D'OCCUPATION DES LOCAUX DE LA SCPI ?

La SCPI doit avoir un taux d'occupation important, supérieur à 90%. Cela signifie que la vacance locative est suffisamment faible et que le rendement de la SCPI est préservé.

A ce titre, il convient de vérifier que le niveau du report à nouveau est suffisant. Il s'agit des réserves dont dispose la SCPI pour compenser la baisse des revenus locatifs en cas de carence importante...

3 - LA QUALITÉ DU GESTIONNAIRE ?

Les deux points développés ci-dessus sont directement liés à la qualité du gestionnaire : sa réputation, sa solidité et ses convictions vous donnent plus de visibilité sur le potentiel de votre investissement.

Pour en savoir plus sur la SCPI et son gestionnaire, prenez connaissance de l'ensemble des documents disponibles (nous consulter si besoin) :

- Les statuts de la société
- Les bulletins trimestriels (vue d'ensemble sur les résultats de la SCPI)
- Le rapport annuel (conclusions sur la gestion de l'année)

FISCALITÉ DES SCPI

1 - FISCALITÉ SUR LES REVENUS

a - FISCALITÉ DES REVENUS FONCIERS

Le revenu locatif perçu, proportionnel à votre investissement dans la SCPI, est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, au même titre qu'un investissement immobilier classique. Vous avez le choix entre le régime micro-foncier ou le régime réel.

b - FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Cet impôt concerne les revenus financiers tirés des intérêts des placements de la trésorerie. Ces derniers forment en principe une fraction minimale des revenus d'une SCPI. Pour autant, en tant que revenus, vous devez les déclarer. Ils sont soumis au barème de l'imposition sur les revenus et aux prélèvements sociaux de 17,2%.

Par ailleurs, une retenue est opérée à la source au taux de 24%. Ce prélèvement est imputé par l'administration fiscale sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, sous forme de crédit d'impôt restituable. Certains contribuables peuvent être dispensés du paiement de l'acompte fiscal (ceux dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et à 50.000 € pour un ménage sous imposition commune). Ceux-là doivent compléter et signer une attestation idoine délivrée par la société de gestion.

Mais attention, cette demande n'a de validité qu'au titre de l'année visée. En conséquence, elle doit être renouvelée chaque année avant le 30 novembre précédant une année fiscale : par exemple, avant le 30 novembre 2017 pour l'année fiscale 2018, en prenant en compte le revenu fiscal de référence de 2016.

2 - FISCALITÉ SUR LE PATRIMOINE

Les parts de SCPI étant un actif considéré comme de l'immobilier, elles sont soumises au barème de l'IFI. Ainsi, ce n'est pas un placement recommandé dans l'hypothèse où vous seriez déjà assujettis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière.



FISCALITÉ DES SCPI

3 - FISCALITÉ À LA REVENTE

Les plus-values réalisées par un associé personne physique à l'occasion de la cession de parts de SCPI sont soumises au régime fiscal des plus-values immobilières et sont donc imposables au taux proportionnel de 19 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %. Lorsque les parts cédées sont détenues depuis plus de cinq ans, la plus-value est réduite d'abattements pour une durée de détention (impôt et prélèvements sociaux) précisés dans le tableau ci-dessous :

Taux d'abattement pour la vente d'un bien immobilier		
Durée de détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6ème à la 21ème année	6 %	1,65 %
22ème année révolue	4 %	1,6 %
Au-delà de la 22ème année	Exonération	9 %
Au-delà de la 30ème année	Exonération	Exonération

Exemple : M. Martin achète 100 000 euros de parts de SCPI en 2008. En 2018, il souhaite revendre ses parts pour un montant de 120 000 euros.

Ainsi, il réaliserait une plus-value brute de 20 000 euros. On applique un abattement de 30% s'agissant de l'impôt sur le revenu, ce qui donne 14 000 euros taxables. Et un abattement de 8,25% s'agissant des prélèvements sociaux, ce qui donne 18 350 euros taxables. Ainsi on aurait une plus-value à payer de 2 660 euros ($14\ 000 \times 19\%$) + 3 156 euros ($18\ 350 \times 17,2\%$) = 5 816 euros.

LES SCPI EN ASSURANCE-VIE

Investir dans des parts de SCPI peut être un excellent moyen de redynamiser son contrat. En effet, l'assurance vie est certes le placement préféré des français, mais c'est également un contrat adossé essentiellement à des obligations, dont les rendements moyens actuels avoisinent 1%. Ainsi, l'investissement SCPI peut être le moyen d'allier ce placement avec l'autre placement favori des français, l'immobilier.

Avec ce type d'investissement toutes les facilités de la pierre-papier sont réunies : possibilité de procéder à un investissement immobilier sans passer par un notaire ; sérénité de la gestion locative ; accès à la diversité des actifs : depuis les adresses prestigieuses de la capitale jusqu'aux grands centres commerciaux, en passant par les maisons de santé ou les sièges sociaux de grandes entreprises ; ouverture à l'international...

De plus, dans l'assurance-vie, aucun risque sur la liquidité pour vous, puisque, comme nous l'avons vu, le contrat est passé avec l'assureur. Concrètement, ce dernier se révèle le propriétaire des biens logés dans l'enveloppe. C'est donc à lui de se débrouiller quand le souscripteur veut vendre.

L'autre avantage majeur réside dans la fiscalité attractive de l'assurance vie. En effet, les revenus provenant de l'immobilier détenu en direct supportent 17,2 % de prélèvements sociaux, ajoutés au taux marginal de votre tranche d'imposition. Mais si les parts sont sanctuarisées dans un contrat, c'est la fiscalité de l'assurance-vie qui vaut alors. Les revenus ne sont pas imposables, tant qu'ils restent investis dans le contrat pendant au moins huit ans. Au-delà, les retraits ne sont pas pénalisants car ils sont faiblement fiscalisés. Jusqu'à 9.200 euros par couple marié (ou 4.600 euros par personne), il n'y a rien à verser. Au-delà, l'excédent est taxé à 7,5%.

ZOOM SUR LES SCPI EN ASSURANCE-VIE

ZOOM SUR L'OPCI, L'AUTRE FORME DE PIERRE-PAPIER

1 - PRÉSENTATION DE L'OPCI

Il s'agit là d'un placement légèrement différent de la SCPI classique, ainsi quelques questions se posent : Qu'est-ce que l'OPCI ?

L'OPCI consiste à investir en commun en bourse et dans l'immobilier, par l'intermédiaire d'une société de gestion. Les épargnants sont donc propriétaires des parts de sociétés, elles-mêmes propriétaires des immeubles, ainsi que de titres de sociétés cotées en bourse.

Les investisseurs sont donc déchargés de la gestion quotidienne qu'entraîne un immobilier classique ou un compte titre composé de diverses sociétés qu'il faut arbitrer, cette gestion étant entièrement déléguée au gérant de l'OPCI et son équipe.

2 - COMMENT FONCTIONNE UN OPCI ?

Les OPCI sont composés de 65% à 90% d'immobilier, le reste étant investi en produits financiers. Ce placement est beaucoup plus récent que les SCPI. Il a été conçu pour pallier au manque de liquidité des SCPI.

Ainsi, vous pourrez vendre vos parts d'OPCI à n'importe quel moment : c'est la société qui rachètera vos parts en piochant dans la poche financière.

Bien que les OPCI ne soient pas garantis en capital, les risques encourus par l'investisseur sont réduits : il y a peu de chance de voir son capital diminuer. Mais attention, les risques d'une crise immobilière ne sont pas à négliger.

Composition des OPCI :

L'OPCI est composé de trois classes d'actifs :

- Une poche immobilière : 65% à 90% de son actif (immobilier physique, foncier, SIIC...),
- Une poche financière : actions, instruments financiers, OPCVM...,
- Une poche de trésorerie permanente : 10% au moins.

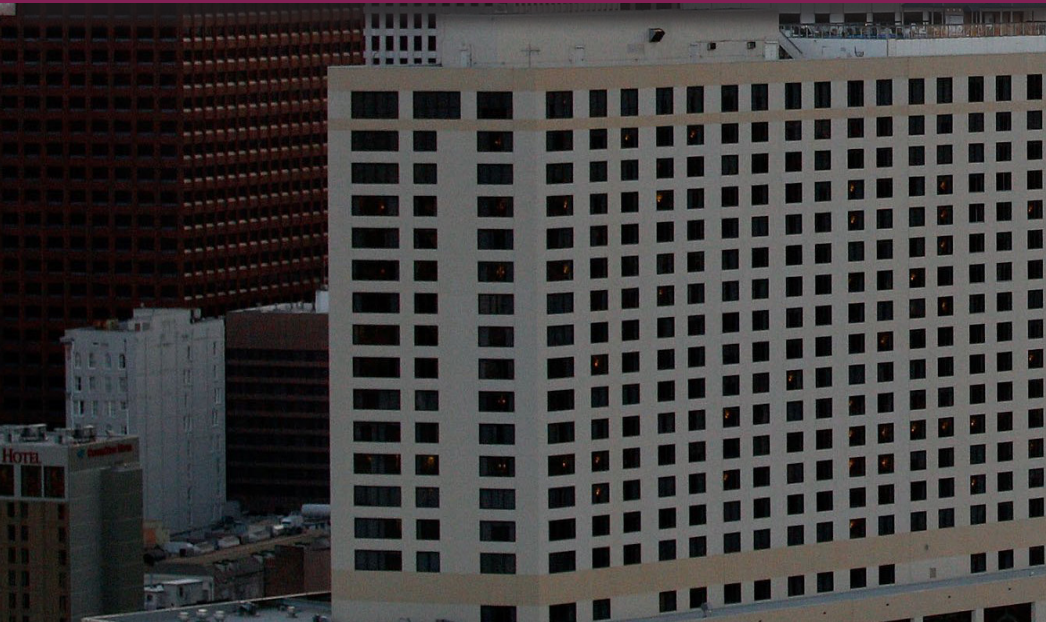
ZOOM SUR L'OPCI, L'AUTRE FORME DE PIERRE-PAPIER

3 - QUELLE FISCALITÉ POUR LES OCPI ?

- La fiscalité applicable à l'OPCI diffère selon sa nature juridique et selon son mode de détention. Pour un OPCI détenu en direct et constitué sous forme de SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) la forme juridique la plus utilisée aujourd'hui par les OPCI grand public, les revenus distribués et les plus-values réalisés sont imposés comme des revenus mobiliers et des cessions de valeurs mobilières
- Si les OPCI sont constitués sous cette forme juridique alors leur fiscalité est très intéressante. Depuis le 1er janvier 2018, le prélèvement forfaitaire unique (PFU) est devenu le mécanisme de taxation par défaut des dividendes. Ces derniers sont imposés au taux global de 30% (flat tax), 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu, 17,2% au titre des prélèvements sociaux.
- Le contribuable conserve toutefois la possibilité d'opter, l'année suivant la perception des dividendes, pour le régime antérieurement en vigueur (l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu), si cela lui est plus favorable. Attention, car cette option, annuelle, pour le barème progressif est globale : elle s'applique non seulement aux dividendes perçus, mais aussi à tous les autres revenus entrant normalement dans le champ du PFU.
- De plus, la SPPICAV obéit aux règles régissant les valeurs mobilières : le revenu distribué est imposé comme un dividende de valeur mobilière, quelle que soit son origine (revenu locatif, revenu financier ou autre). Les plus-values constatées lors d'un rachat de parts sont traitées comme des plus-values sur valeurs mobilières.
- Alors, dans cette situation les abattements sont beaucoup plus intéressants. Ainsi pour une durée de détention comprise entre 2 et 8 ans l'abattement est de 50%. Tandis que pour une durée de détention supérieure à 8 ans l'abattement grimpe à 65%.



ZOOM SUR LA NUE-PROPRIÉTÉ DE PARTS DE SCPI



1 - QU'EST CE QUE LA NUE-PROPRIÉTÉ ?

- Le démembrement se crée par un contrat qui partage la propriété entre nue-propiété et usufruit pour une durée déterminée.
- La durée définie dans le contrat peut être comprise entre 3 et 20 ans.
- La nue-propiété constitue le droit pour un propriétaire appelé momentanément “nu-propiétaire” de disposer d’un bien sans en percevoir les revenus pendant une période limitée. En contrepartie, vous n’achetez, par exemple, les parts que pour 79% de leur valeur pour un démembrement sur 5 ans, ou 64% sur 10 ans. Ces pourcentages sont fictifs et s’apprécient au cas par cas.
- A la fin de cette période (5 ou 10 ans), le nu-propiétaire récupérera l’usufruit sans aucun frais. Ainsi, il sera pleinement propriétaire du bien.

2 - QUEL PROFIL POUR LE NU-PROPRIÉTAIRE ?

- Il s’agit généralement d’un contribuable en activité, imposé sur les revenus et/ou le patrimoine, n’ayant pas besoin de revenus complémentaires immédiats mais désireux se constituer ou diversifier un patrimoine. Il est vigilant à ne pas accroître sa charge d’impôts sur le revenu et/ou souhaite alléger son IFI.
- Ce contribuable peut être par exemple un cadre supérieur en fin de carrière qui fera coïncider le terme du contrat temporaire de démembrement avec l’âge de la retraite.
- Il peut s’agir également d’un cadre souhaitant placer un capital pendant un certain laps de temps, en vue de diversifier ses avoirs et faire de les fructifier sans prise de risque démesurée et sans imposition supplémentaire.
- Il récupérera ainsi la pleine propriété du bien démembré et donc des revenus complémentaires, et ce sans aucune taxation.

3 - QUELS SONT LES AVANTAGES ?

- Valorisation : le nu-propiétaire n’a pas droit à la perception de loyers pendant la période de démembrement en contrepartie d’une remise de 21% à 36 % sur le prix des parts en pleine-propiété (selon la durée du contrat).

ZOOM SUR LA NUE-PROPRIÉTÉ DE PARTS DE SCPI

Triple économie d'impôts :

- Exonération d'ISF sur la valeur du placement réalisé
- pas d'impôt sur le revenu, ni aucune contribution sociale pendant toute la durée du démembrement.
- Effet de levier : à l'issue du démembrement, le nu-proprétaire cumulera un capital plus conséquent qu'un investissement direct et percevra la totalité des revenus de la pleine propriété.

EXEMPLE

Vous disposez d'un capital de 30 000€ à placer dans une SCPI.

Si la valeur de la part de la SCPI est de 100€, en investissant en direct vous devenez propriétaire de 300 parts. A supposer que la SCPI produise un rendement annuel de 5%, cela signifie que vous obtiendrez sur les 10 années à venir 1 500€ par an.

Cependant, avec une tranche marginale d'imposition à 30% (hypothèse) et les prélèvements sociaux venant grever le placement (17,2%), vos revenus nets seront réduits de 47,2%. Sur 10 ans, les revenus accumulés sont donc de 8 175€. Et la fiscalité risque encore d'augmenter...

En investissant dans la nue-propriété des parts de SCPI sur 10 ans, la valeur de la nue-propriété sera égale à 64% de la valeur en pleine-propriété. Avec un capital de 30 000€, vous deviendriez propriétaire de non pas 300 parts mais 468 parts.

Vous ne percevrez aucun revenu pendant 10 ans, mais vous n'aurez donc aucun impôt sur le revenu supplémentaire ni prélèvements sociaux.

Au terme des 10 ans, vous devenez pleinement propriétaire des parts sans impôt ni frais (effet juridique de la fin de l'usufruit).

A supposer que la valeur de la part ne se revalorise pas (100€), cela signifie que vous disposerez d'un capital de 46 875€, sans aucun impôt ! Soit un gain de 16 875€... Vous pourrez conserver vos parts, qui vous procureront un revenu annuel de 2 344€ (au lieu des 1 500€ annoncés en direct) ! Si les parts se revalorisent, c'est tout bénéfique pour vous !

POUR RÉSUMER

- Achat en direct de 30 000€ de parts : 7 920€ de revenus accumulés, capital au terme de 30 000€ (enrichissement de 7 920€ au total), revenus annuels potentiels à compter de la fin de l'usufruit de 1 500€.
- Achat en nue-propriété de 30 000€ de parts : pas de revenus accumulés, capital au terme de 46 875€.



NOS CONTACTS

Téléphone

0 805 696 714

Email

contact@expert-invest.fr

Adresses

Expert-Invest TOULOUSE

21 Allée Jean Jaurès, 31000 Toulouse

Expert-Invest PARIS

42 Avenue Montaigne, 75008 Paris

Expert-Invest CLERMONT-FERRAND

Rond-Point de la Pardieu, 63000 Clermont-Ferrand