



LES SCPI

Les SCPI (**Sociétés Civiles de Placements Immobilier**) sont des véhicules d'investissement collectifs qui permettent d'investir dans la Pierre en achetant des parts de sociétés civiles investies en immobilier et qui distribuent le plus souvent des revenus locatifs réguliers sous forme de coupons trimestriels.

Les SCPI ont vocation à constituer et à gérer un patrimoine immobilier, et offrent une prestation globale clef en mains à des investisseurs souhaitant déléguer la gestion et diversifier leur patrimoine immobilier

LES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Ces SCPI ont pour objectif le versement de revenus réguliers et aussi élevés que possible, soumis au régime de droit commun des revenus fonciers.

Pour atteindre cet objectif de rendement élevé, ces SCPI privilégient habituellement l'immobilier d'entreprises (bureaux, commerces, entrepôts) dont les rendements sont traditionnellement plus élevés et plus stables que ceux offerts par l'immobilier d'habitation.

Ces revenus sont versés périodiquement (en principe trimestriellement) sur le compte bancaire ou postal habituel des porteurs de parts.

La mutualisation des risques locatifs (le patrimoine de la SCPI est très diversifié : nombreux immeubles et locataires) permet d'assurer une grande régularité de ces versements et d'éviter les aléas liés à la défaillance d'un seul locataire.

SCPI ET CAPITALISATION

Certaines SCPI de rendement peuvent être acquises dans le cadre fiscal avantageux de l'Assurance Vie ou du contrat de capitalisation pour ceux qui préfèrent que les dividendes soient réinvestis, sans être soumis à la fiscalité des revenus fonciers.

Il existe aussi une SCPI de capitalisation qui n'a pas vocation à verser des revenus réguliers aux porteurs. Cette SCPI atypique est classée dans les SCPI Résidentielles. Elle cherche en effet à limiter au maximum les revenus distribués et à maximiser la

plus-value à moyen et long terme, en investissant dans des biens immobiliers décotés du fait d'un loyer inférieur au prix du marché (exemple : immobilier loué en loi de 48 ou acheté en viager) ou d'une absence de loyer durant une certaine période (exemple : bien acquis en nue propriété dans le cadre d'un démembrement de propriété temporaire).

LES SCPI RÉSIDENTIELLES

Les SCPI Résidentielles permettent de bénéficier des avantages fiscaux spécifiques à certains placements immobiliers tels que les dispositifs mis en place par les lois Pinel, Malraux, Duflot, Scellier, Robien, Borloo, Méhaignerie, Demessine (ZRR), ou Girardin immobilier par exemple.

Ces SCPI assorties d'avantages fiscaux (réductions d'impôts, capitalisation et/ou déficits imputables sur les revenus fonciers et/ou globaux) sont majoritairement investies en immobilier d'habitation.

Ces SCPI Résidentielles sont rarement proposées dans le cadre de l'Assurance Vie ou des contrat de capitalisation car ces enveloppes fiscales spécifiques empêcheraient de bénéficier de leur fiscalité attractive.

Les SCPI de Capitalisation peuvent néanmoins être souscrites indifféremment en direct ou dans le cadre de contrat d'assurance : Assurance Vie, contrat de capitalisation, PEP, PERP, contrat Retraite Madelin.

FISCALITÉ DES SCPI

Les SCPI (Sociétés Civiles de Placements Immobiliers) sont transparentes fiscalement. Cela signifie que le porteur de parts est soumis au même régime fiscal qu'un investisseur ayant réalisé un achat immobilier en direct.

A noter que certaines SCPI d'Immobilier d'Entreprises peuvent être acquises dans le cadre fiscal de contrat d'assurance (contrat d'Assurance Vie, contrat de capitalisation, PEP, PERP ou contrat Retraite Madelin) pour ceux qui préfèrent que les dividendes distribués par les SCPI soient réinvestis, sans être soumis à la fiscalité des revenus fonciers. Dans ce cas, la fiscalité spécifique au contrat d'assurance prend le pas sur la fiscalité de la SCPI.

IMPÔT SUR LES REVENUS

La majeure partie des dividendes versés par les SCPI d'Immobilier d'Entreprise correspond à **des revenus fonciers** (l'essentiel de son activité et de ses ressources).

Les revenus fonciers sont soumis au droit commun des revenus fonciers, ce qui permet notamment de déduire les éventuels intérêts d'emprunt (lorsque l'achat de parts de SCPI a été réalisé à crédit) ou de compenser un déficit foncier existant par ailleurs.

Une part infime des dividendes distribués correspond à des revenus de produits financiers (la quote part de revenus que la SCPI retire de sa trésorerie placée en placements court terme).

IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES

Comme pour l'immobilier détenu en direct, la plus-value est entièrement exonérée d'impôt après 22 ans de détention (en application des abattements qui s'appliquent après la 6ème année de détention).

Les prélèvements sociaux (PS) sont dus après abattement pour durée de détention. Vous ne serez totalement exonérés de PS qu'après 30 ans de détention (au lieu de 22 ans pour l'impôt sur la plus-value).

Cas particulier de la SCPI de capitalisation :

La SCPI de capitalisation vise une distribution de revenus réduite au minimum. Elle a été conçue pour répondre aux attentes d'investisseurs souhaitant limiter le plus possible les revenus fonciers à déclarer.

Achetée à crédit, elle permet d'utiliser pleinement la charge des intérêts d'emprunt, déductibles et reportables sur d'autres revenus fonciers.

L'essentiel de la performance attendue pour une SCPI de capitalisation réside dans les plus-values obtenues par la valorisation du patrimoine (évolution du prix de la part). Cette valorisation dépend de l'évolution du prix du marché, de la gestion de la SCPI et des opérations à effet de levier mises en oeuvre par la société de gestion (sortie du régime de la loi de 48, cession en fin de période de démembrement temporaire ou viager).

En cas de hausse du prix de la part, la vente des parts fait apparaître une plus-value, exonérée d'impôt après 22 ans de détention (30 ans pour les prélèvements sociaux).

SCPI ET IMPÔT SUR LA FORTUNE (ISF)

Les SCPI sont soumises au régime de droit commun : la valeur à déclarer à l'ISF est la valeur de la part au 31 décembre de l'année écoulée.

Pour les SCPI fiscales, une légère décôte peut être justifiée par le caractère non transmissible de l'avantage fiscal, et à la faible liquidité qui en résulte.

Cas particulier : exonération d'ISF en cas de détention des parts en nue-propriété (plus d'information : rubrique fiscalité de la nue-propriété).

SCPI ET DROITS DE SUCCESSION

Les parts de SCPI sont soumises au régime de droit commun des successions, sauf si elles ont été acquises dans le cadre fiscal de l'Assurance Vie (exonération possible sous conditions : voir la fiscalité applicable à l'Assurance Vie).

LES POINTS FORTS DES SCPI

Les SCPI (Sociétés Civiles de Placements Immobilier) cumulent des atouts spécifiques qui vous sont rappelés ci-après :

DES REVENUS TRÈS RÉGULIERS

La multiplication des locataires est un puissant facteur de réduction de l'aléa locatif. Contrairement à l'immobilier en direct réalisé au travers d'un seul bien et dont la rentabilité dépend d'un seul locataire, les revenus de la SCPI reposent sur un nombre très important de locataires. La défaillance de l'un d'entre eux ne remet pas en cause le versement des loyers trimestriels, et le recouvrement est assuré par la société de gestion.

Les revenus de la SCPI varient donc peu en montant, et sont versés avec une extrême régularité. Pas de retard dans le paiement des loyers : vous pouvez compter sur cette rentrée d'argent pour rembourser un crédit, ou pour financer vos dépenses courantes, ou pour épargner.

UN PATRIMOINE BIEN DIVERSIFIÉ

L'appréciation du patrimoine à long terme repose sur un nombre important d'immeubles, situés dans des zones géographiques variées et complémentaires : Paris, province, et parfois même à l'étranger.

Le patrimoine est diversifié sur des locaux professionnels ou des logements de surfaces variées (y compris de vastes locaux ou des immeubles entiers que vous ne pourriez acquérir seul).

Cette diversification des immeubles et des zones géographiques contribue à réduire le risque d'un investissement immobilier : risque lié à un immeuble en mauvais état nécessitant d'importants travaux d'entretien ou de remise aux normes, ou risque lié à un mauvais emplacement (environnement qui se dégrade, ou zone économique défavorisée).

AUCUN SOUCI DE GESTION

La gestion est intégralement assurée par la société de gestion de la SCPI : achat et vente des actifs immobiliers, mais aussi recherche des locataires, recouvrement des impayés, prise en charge des travaux (entretien du patrimoine immobilier, gros travaux d'amélioration ou de restructuration).

Vous n'avez aucune relation avec les locataires, et aucune charge à provisionner.

La société de gestion de la SCPI prend en charge toutes les obligations incombant aux propriétaires, et vous adresse un rapport trimestriel pour que vous soyez informés des actions menées pour le compte des porteurs de parts. Un Rapport annuel très détaillé est également édité à l'attention des investisseurs.

LA SOUPLESSE D'UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER FRACTIONNÉ EN PARTS

Le capital des SCPI est divisé en parts de faible montant (quelques centaines d'euros le plus souvent) ce qui présente l'avantage de permettre aux investisseurs et aux petits épargnants d'adapter cet investissement à leur budget.

Il est en effet possible de réaliser des transactions d'achat et de vente pour des

montants ajustés à vos possibilités ou à vos besoins, en une ou plusieurs fois.

Lors de l'investissement, contrairement à un bien immobilier en direct qui nécessite de se fixer un budget approchant (dans une fourchette plus ou moins large), la SCPI vous permet de décider du montant exact que vous souhaitez investir (à quelques centaines d'euros près).

Et vous n'avez pas à budgéter des frais d'agence ou de notaire pour connaître le montant total à déboursier : les prix de parts tiennent compte de toutes les charges liées à l'acquisition ou à la vente (frais de négociation et droits d'enregistrement).

A l'inverse, quand vous avez besoin de récupérer une partie de votre investissement immobilier, vous n'êtes pas obligés de vendre un bien immobilier dans sa totalité. Vous pouvez décider de mettre en vente quelques parts de la SCPI pour faire face à un besoin de trésorerie précis, et conserver le solde pour continuer à percevoir des revenus sur le capital dont vous n'avez pas besoin immédiatement.

En cas de donation ou de succession, le partage du patrimoine immobilier est facilité : chaque donataire ou héritier peut recevoir un nombre équivalent de parts.

SCPI : un investissement possible au comptant ou à crédit

Les investissements en SCPI peuvent être financés au comptant, ou par un crédit immobilier classique (crédit amortissable ou in fine, à taux fixe ou à taux variable), comme un investissement immobilier en direct.

UNE FISCALITÉ À LA CARTE

Achetées en direct, les SCPI sont soumises au régime des revenus fonciers. Les intérêts d'emprunt sont déductibles fiscalement des revenus fonciers, et les revenus de la SCPI peuvent venir éponger un déficit foncier existant.

Les SCPI peuvent être utilisées pour compléter utilement des investissements immobiliers en direct.

Les SCPI peuvent aussi être souscrites dans le cadre fiscal spécifique de l'Assurance Vie ou du contrat de capitalisation.

AVERTISSEMENTS CONCERNANT LES SCPI

Les SCPI présentent de nombreux avantages mais aussi des inconvénients qu'il convient d'apprécier avant de réaliser un investissement en SCPI :

SCPI : UN INVESTISSEMENT À LONG TERME

La fiscalité et les frais de transaction applicables aux SCPI ne sont pas adaptés à un investissement à court terme ou moyen terme (même si rien n'interdit de remettre en vente ses parts peu après les avoir achetées).

Comme pour tout investissement immobilier, la durée d'investissement conseillée pour une SCPI est de plusieurs années, l'idéal étant de concevoir cet investissement dans une optique à moyen ou long terme (10 à 15 ans), voire à très long terme dans

une optique de complément de retraite par exemple.

L'horizon minimum d'investissement conseillé est généralement supérieur à 5 ans pour une souscription de parts de SCPI.

LE RISQUE DE LIQUIDITÉ

Les SCPI sont investies en immobilier et l'immobilier est par définition un actif peu liquide. N'étant pas cotées en bourse, la valeur fluctue peu mais la liquidité des parts de SCPI n'est pas assurée à tout moment. La disponibilité des capitaux n'est jamais immédiate, sauf lorsque vous investissez au travers de contrat d'Assurance Vie ou de contrat de capitalisation. Dans ce cas c'est l'assureur qui détient les parts, et celui-ci est tenu de satisfaire une demande de rachat dans un délai maximum de 30 jours.

La société de gestion organise le marché secondaire des parts et assure la confrontation des vendeurs et des acheteurs pour assurer une liquidité optimum sur le marché des parts. Dans les périodes favorables où les transactions font apparaître un courant acheteur, la vente peut donc être réalisée assez rapidement (15 jours à un mois environ), bien plus vite qu'un bien immobilier détenu en direct. Mais en cas de déséquilibre entre l'offre et la demande, les ordres de vente de parts de SCPI peuvent rester plusieurs mois en attente, sauf à accepter une décote pour récupérer son argent plus rapidement (comme pour le marché de l'immobilier en général).

RISQUE IMMOBILIER

Les variations du marché de l'immobilier sont susceptibles d'entraîner une baisse de la valeur de l'actif détenu par la SCPI. Cette baisse de la valeur d'expertise se répercute sur la valeur de la SCPI et donc sur le prix des parts.

LE RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE

Chaque SCPI est gérée par une équipe de gestion qui met en oeuvre une stratégie qui peut s'avérer moins performante que celle de ses concurrents, ou que le marché dans son ensemble.

Les immeubles achetés, la gestion locative, la sélection des locataires, les travaux d'entretien et d'amélioration, les arbitrages décidés par les gestionnaires, sont autant d'éléments qui peuvent créer ou détruire de la valeur. Comme pour tout investissement collectif, une mauvaise gestion de l'actif peut impacter négativement la valeur de la SCPI.

LE CAPITAL N'EST PAS GARANTI

L'investissement en parts de SCPI n'est pas soumis aux fluctuations des marchés boursiers, pour autant, le capital n'est pas garanti, puisque la valeur des parts de SCPI est en partie liée à celle du marché immobilier.

Outre l'évolution du marché de l'immobilier, la qualité de la gestion de la SCPI peut également améliorer ou diminuer la performance globale d'un investissement immobilier.

La valeur des parts peut fluctuer à court ou moyen terme, en hausse comme en baisse. Le prix des parts est déterminé en fonction de la valeur du patrimoine de la SCPI estimée par des experts indépendants.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE SONT PAS UN INDICATEUR FIABLE DES PERFORMANCES FUTURES

Cette règle qui concerne l'ensemble des solutions d'épargne et d'investissement s'applique aussi aux SCPI.

Ces performances passées permettent de comparer des SCPI entre elles sur différentes périodes, ce qui peut permettre d'en conclure que certains gestionnaires ont mieux géré leur SCPI que d'autres. Mais il est possible aussi que le choix d'investir sur certains secteurs, ou certaines régions, explique de meilleures ou de moins bonnes performances passées, et certains secteurs ou certaines régions peuvent tout à fait sur-performer ou sous-performer à l'avenir.

En conclusion, les performances passées donnent une indication sur les performances enregistrées par le passé, mais en aucun cas sur les résultats futurs.

FISCALITÉ DES REVENUS FONCIERS

La détention de parts de SCPI en direct est soumise à la fiscalité des revenus fonciers.

Ce qui peut être un avantage pour certains est aussi parfois un inconvénient pour d'autres : cela peut augmenter votre revenu imposable et vous faire perdre certains avantages fiscaux, ou vous faire passer dans une tranche d'imposition supérieure.

Dans certains cas, il est préférable d'envisager de souscrire les parts de SCPI dans le cadre fiscal de l'Assurance Vie, d'un contrat de capitalisation, d'un contrat Retraite Madelin ou d'un PERP.

Toutes les compagnies d'assurance ne proposent pas ce type de support, et leurs contrats prévoient généralement des contraintes spécifiques visant à limiter les mouvements et les montants investis sur ces supports (le risque de liquidité étant alors supporté par l'assureur pour l'ensemble des parts détenus pour le compte de ses assurés).