



Qu'est-ce qu'une SCPI ?



Par

UNOFI

Union notariale financière (Unofi)

Direction Régionale de Grenoble

04 38 49 87 40 - grenoble@unofi.fr

Direction régionale de Montpellier (Ardèche)

04 67 15 60 40 - montpellier@unofi.fr



A mi-chemin avec l'immobilier « classique », la société civile de placement immobilier (SCPI) est un produit financier qui permet de diversifier ses placements.

Comment fonctionne une société civile de placement immobilier ?

Dans une SCPI, également appelée autrefois « pierre papier », l'épargnant devient « porteur de parts ». Il investit, avec d'autres épargnants, dans une société qui détient et gère plusieurs biens immobiliers (bureaux, entrepôts, locaux d'activités, locaux commerciaux, Ehpad...).

Il obtient ainsi le statut d'associé et perçoit une quote-part des loyers (les « dividendes ») encaissés par la SCPI.

Ces revenus peuvent évoluer à la hausse ou à la baisse, en fonction du marché locatif, du départ de locataires ou des conditions de relocation moins favorables.

Quelles contraintes de gestion dans une SCPI ?

Souscrire des parts de SCPI permet de percevoir des revenus potentiels réguliers et, en contrepartie de frais de gestion, de s'affranchir des contraintes liées à la gestion d'un bien détenu en direct.

La SCPI gère, en effet, le parc immobilier et assure l'ensemble des missions : sélection des immeubles, acquisition, mise en location et relocation, recouvrement des loyers, gestion des travaux courants et des gros travaux le cas échéant suivis des éventuels contentieux...

Le porteur de parts bénéficie ainsi d'un véritable confort de gestion.

Un autre avantage majeur réside dans la mutualisation des risques locatifs.

A l'inverse d'un investissement immobilier isolé, exposé aux impayés ou à une vacance prolongée, la SCPI répartit l'épargne sur un parc composé de nom-

breux immeubles. Si l'un d'eux n'est pas loué, les loyers provenant des autres biens peuvent atténuer la baisse de revenus. L'investisseur évite ainsi de « mettre tous ses œufs dans le même panier », tout en profitant d'une meilleure diversification.

Peut-on acquérir des parts de SCPI en nue-propiété ?

Il est tout à fait possible d'acquérir des parts de SCPI en nue-propiété dans le cadre d'un démembrement temporaire (souvent 5 ou 10 ans). C'est même une stratégie couramment utilisée pour optimiser sa fiscalité et préparer un revenu futur. L'investisseur renonce temporairement aux loyers.

En contrepartie, le prix de souscription de la part coûte moins cher qu'en pleine propriété, ce qui permet, à budget égal, d'acheter davantage de parts et de majorer ses revenus futurs.

Au bout de cette période, l'usufruit s'éteint et le nu-propiétaire récupère la pleine propriété des parts sans frais ni démarche particulière. Il peut alors percevoir les revenus de ses parts de SCPI et prend en charge les frais courants. Il peut également, s'il le souhaite, revendre ses parts.

La SCPI est-elle un placement à risque ?

Comme tout investissement immobilier, la souscription de parts de SCPI présente des risques. Une SCPI évoluant en fonction du marché immobilier, le rendement et le capital investi ne sont pas garantis.

C'est également un investissement à long terme. D'une façon générale, l'investisseur n'a pas intérêt à en sortir avant au moins 10 ans. A défaut, il risque de ne pas rentabiliser l'ensemble des frais fixes payés lors de l'achat de ses parts de SCPI. Ces frais sont inclus dans le prix de souscription et sont « non négociables ».

Quelle est la fiscalité des SCPI ?

Les revenus perçus par les porteurs de parts sont imposés au titre des revenus fonciers pour les loyers distribués et, plus marginalement, au titre des revenus de capitaux mobiliers (lorsque la SCPI perçoit des intérêts au titre du placement de ses liquidités en attente d'investissement).

Les parts de SCPI sont également taxables à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Le seuil d'imposition est fixé à 1,3 million d'euros, la taxation s'opérant à partir de 800 000 € de patrimoine net taxable.

Par rapport à d'autres produits financiers, assujettis à la « flat tax » de 31,4 %, ce traitement fiscal de l'immobilier peut être moins intéressant pour les contribuables imposés dans les tranches supérieures du barème de l'impôt sur le revenu (30 %, 41 %, 45 %) puisque s'y ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %.