

## ↳ Une SCPI, c'est quoi ?

Une **Société Civile de Placement Immobilier** dite **SCPI** est un produit d'investissement collectif et un outil d'épargne qui a pour objet de collecter de l'épargne pour la réinvestir dans l'acquisition et la gestion d'un **patrimoine immobilier**. Elle redistribue les loyers à ses porteurs de parts, les « associés », au prorata de leur participation dans la société.

Les associés ne sont donc pas propriétaires des immeubles mais de parts de la SCPI.

La gestion de la SCPI est déléguée à une **société de gestion** pour le compte des associés. La société de gestion est notamment en charge de la collecte des capitaux, la recherche de biens immobiliers à acquérir, la sélection des locataires, la gestion et l'entretien des immeubles, facturation et encaissement des loyers, etc.

La société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), est tenue d'informer ses associés de l'activité de la SCPI en publiant des documents légaux tels que les **bulletins trimestriels d'information et les rapports annuels**.

Il existe deux types de SCPI :

- ⇒ **Les SCPI de rendement** telles que les SCPI bureaux, SCPI commerces, SCPI régionale, SCPI internationale, SCPI de plus-values. En matière de composition, on retrouve les bureaux, murs de magasins, résidences hôtelières, entrepôts logistiques etc.
- ⇒ **Les SCPI fiscales** permettant d'avoir une défiscalisation telles que les SCPI Pinel, SCPI Malraux, MH ou SCPI de déficit foncier.

On distingue également les SCPI à capital fixe ou à capital variable influant sur le marché des parts et la liquidité qui en découle :

- ⇒ **SCPI à capital Variable** : Demande d'achat ou de Vente des parts en continu
- ⇒ **SCPI à capital Fixe** : Possibilité d'acheter ou de revendre ses parts sur le marché secondaire à dates fixes

Différentes **modalités de souscription et de financement** existent pour investir en SCPI :

- Au comptant,
- A crédit
- dans le cadre de l'assurance vie
- ou en démembrement de propriété.

## ↳ Pour qui ?

La SCPI est accessible facilement à tout le monde, elle ne nécessite **pas de mise initiale élevée**.

Néanmoins, il s'agit d'un placement réservé aux personnes qui ont un horizon de placement **long-terme**. A l'image d'un investissement immobilier, il faut accepter que les sommes soient bloquées plusieurs années.

### ↳ Quelle fiscalité ?

Les SCPI sont dites « **fiscalement transparentes** ». Elles ne sont donc pas imposées directement et c'est chaque associé (porteur de parts) qui est redevable de l'impôt sur les revenus.

Les revenus versés par la SCPI peuvent être de deux ordres :

- ⇒ **Les revenus fonciers (ou locatifs)**, qui correspondent aux loyers perçus par la SCPI diminués de l'ensemble des charges dues au cours de l'exercice, sont imposés au barème de l'impôt sur les revenus selon le régime des **revenus fonciers**.
- ⇒ **Les revenus financiers**, qui correspondent aux produits financiers issus des placements de trésorerie de la SCPI, sont imposés au barème de l'impôt sur les revenus dans la catégorie des **revenus de capitaux mobiliers**.

TYPE D'IMPOSITION	BARÈME	PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX
<b>Pendant la durée de détention</b>		
<b>Impôt sur le revenu foncier</b>	Au Taux Marginal d'Imposition Régime réel ou micro-foncier (selon conditions)	17,2%
<b>Impôt sur le revenu financier</b>	Au Taux Marginal d'Imposition ou PFU	17,2%
<b>A la revente de vos parts</b>		
<b>Impôt sur les plus-values</b>	Barème dégressif * Exonération après 22 années de détention	Barème dégressif ** Exonération après 30 années de détention

Le taux initial d'imposition sur la plus-value est de 19% et les prélèvements sociaux sont de 17.2%.

\* **6%** d'abattement entre la 6<sup>ème</sup> et la 21<sup>ème</sup> année de détention, **4%** d'abattement pour la 22<sup>ème</sup> année de détention

\*\* **1.65%** d'abattement entre la 6<sup>ème</sup> et la 21<sup>ème</sup> année, **1.6%** d'abattement pour la 22<sup>ème</sup> année et **9%** d'abattement entre la 23<sup>ème</sup> et la 30<sup>ème</sup> année

En 2018, nombre de produits financiers ne seront plus soumis à l'impôt sur la fortune. En revanche, ce ne sera pas le cas des actifs immobiliers tels que les parts de SCPI qui resteront concernées par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

## ↳ Quels sont les Objectifs ?

Le principal objectif est la **diversification du patrimoine** et la perception de **revenus complémentaires** réguliers et attractifs.

L'objectif de la souscription des SCPI de rendement est de **percevoir un revenu locatif potentiel** net de charge alors que pour les SCPI fiscales, l'objectif est de générer une **économie d'impôt sur le revenu** en fonction de la loi fiscale correspondante.

En fonction des modalités de souscription et de financement, on distingue également plusieurs objectifs :

- *Au comptant* : **Percevoir un revenu complémentaire** potentiel
- *A crédit* : **Se constituer un patrimoine**
- *Dans le cadre de l'assurance-vie* : **Optimiser sa fiscalité**
- *En démembrement de propriété* : **Profiter d'une décote à l'achat et anticiper sa retraite**

## ↳ Avantages / Inconvénients

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Investissement modulable</b> dont le montant peut être inférieur à celui d'un investissement en direct</li><li>- <b>Dilution du risque</b> de non location des immeubles</li><li>- <b>Absence totale de souci de gestion</b> et <b>Accessibilité</b> : <i>Investissement accessible à partir de 1 000 euros</i></li><li>- Possibilité de <b>percevoir des revenus</b> versés chaque trimestre <u>et</u> possibilité d'une <b>plus-value à la revente des parts.</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Risques lié au <b>marché de l'immobilier</b> :<ul style="list-style-type: none"><li>. capital non garanti (évolution de la valeur des parts)</li><li>. absence de locataire / impayés / vacance locative</li></ul></li><li>- Risque lié à la <b>société de gestion</b> (faillite)</li><li>- <b>Pas la même liquidité que les produits financiers</b> car la SCPI n'est pas un produit coté</li></ul>

Clause de non responsabilité :

\* Toutes les informations sur ce site web sont données pour une utilisation personnelle. Les informations sont non contractuelles. Sous réserve de modifications et erreurs de frappe, nous nous efforçons de vous fournir des informations les plus complètes et exactes possibles. Axyblog n'accepte aucune responsabilité pour des dommages, quels qu'ils soient, causés par l'utilisation, le caractère incomplet ou l'inexactitude des informations fournies sur ce site web.