

Faire le choix des SCPI, en complément de son contrat d'Assurance vie ?

Les SCPI, ou Sociétés Civiles de Placement Immobilier, ont vu le jour il y a désormais plus d'une cinquantaine d'années, et permettent d'investir dans des placements collectifs immobiliers. Suscitant un certain intérêt, elles sont une source de revenu pour l'investisseur, qui perçoit des sommes à la hauteur de ses placements. Le fait d'acheter des parts de SCPI dans le cadre de son assurance vie, apparaît donc comme un compromis permettant d'acquérir des revenus dans plusieurs domaines. Toutefois, il faut avoir conscience des enjeux de ce choix, qui sont, comme nous allons le voir, assez discutables...

Un ensemble d'avantages attractifs à associer SCPI et assurance vie.

La question que tout le monde se pose, d'autant plus dans le contexte économique actuel, est de savoir comment faire fructifier son patrimoine efficacement. Et si les possibilités sont nombreuses, toutes ne sont pas aussi rentables. Or, il se trouve que les SCPI, liées à l'assurance-vie, présentent des avantages qui attirent aujourd'hui l'attention des Français.

- *Les assurances vie : une pente descendante.*

D'un point de vue des tendances, l'assurance-vie connaît un fort déclin d'intérêt, et ce depuis plus de 3 ans. D'ailleurs, les chiffres viennent appuyer cette affirmation. En se penchant sur les statistiques de la Fédération Française de l'Assurance, on remarque bel et bien que le rendement actuel des contrats d'assurance vie en fonds euros, peine à excéder les 1,5%, bien que ce type de contrats représentent les 4/5^è du marché. De même, la décollecte de 12,8 milliards d'euros qu'ont connus ces fonds en 2017 ne viennent pas redorer le blason des assurances vie.

- *Les tendances des SCPI.*

En termes de placements, les SCPI laissent présager un avenir radieux au vu des résultats que l'on peut constater aujourd'hui. Avec un rendement moyen net de 4,43%, les SCPI n'ont en effet rien à envier à leurs pairs.

- *Quelques avantages non négligeables.*

Le fait d'acquérir des SCPI au cœur de votre contrat d'assurance, est fiscalement avantageux, coupant court aux frais d'imposition sur les loyers. Mais alors, est-il vraiment légitime de vouloir associer SCPI et assurance vie, pour lier les avantages de ces deux systèmes ?

Des risques dont il faut avoir conscience.

Attention, car si l'association entre SCPI et assurance vie peuvent sembler très intéressants de prime abord, cela n'est probablement pas aussi fructueux que vous pourriez l'imaginer.

- ***Un panel de choix limité.***

Dans un premier temps, il vous faut savoir que la détention directe est beaucoup plus variée en termes d'offre, que ne l'est celle liée aux assurances-vie. Car en faisant ce second choix, vous ne pourrez accéder qu'aux SCPI proposées par votre assureur. A savoir moins d'une vingtaine, par opposition aux 178 présentes sur le marché.

- ***La détention directe, plus intéressante financièrement.***

Bien entendu, si vous achetez des parts de SCPI par le biais de votre assurance vie, cela signifie que votre assureur touchera une partie des loyers qui pourraient intégralement vous être reversés, si vous choisissiez la détention directe. Et ces sommes peuvent être assez importantes, dans la mesure où seulement 85% de vos loyers vous reviennent en général dans ce cas de figure. En optant pour l'achat de parts directes, c'est 100% de vos loyers qui vous seraient reversés, dépendant bien entendu de votre investissement.

- ***Une fiscalité discutable.***

Nous avons vu que l'imposition sur les loyers disparaît dans le cadre de l'association assurance vie/SCPI, mais d'autres frais sont toutefois à prendre en compte. Il faut notamment avoir conscience qu'il existe des frais de gestion de contrats, et aussi des prélèvements sociaux, qui d'ailleurs se sont vus passer à 17,2% depuis l'élection d'Emmanuel Macron à la tête de l'Etat. Autant dire que vos bénéfices seront en partie rognés par cet ensemble de frais liés à votre contrat...

- ***Des désavantages relatifs aux propriétés.***

Si le fait de posséder des parts vous fait rêver, alors les contrats d'assurance vie ne seront pas idéaux pour vous dans l'acquisition de SCPI. Effectivement, vos investissements ne feront pas de vous un propriétaire, et c'est votre assureur qui bénéficiera de ce statut. Un désavantage pour vous s'il y a revalorisation de la SCPI, car votre profit ne se verra pas augmenter, contrairement à celui de votre assureur.

- ***Un risque de gel de vos liquidités.***

Ce point demeure l'une des zones rouges des assurances vie, et ce depuis la mise en place de la Loi Sapin II du 9 décembre 2016. Les retraits peuvent donc être gelés, faisant peser au-dessus de la tête des investisseurs une forme d'épée de Damoclès peu rassurante.

Opter pour la détention directe, que d'avantages.

Au vu du bilan fait précédemment, nous notons que l'acquisition de SCPI par le biais de son assurance vie est loin d'être le moyen le plus intéressant de faire fructifier son patrimoine. Entre accumulation de frais, pertes au profit de son assureur, et restrictions en termes de choix, il y a de quoi bien réfléchir avant de se lancer. La détention directe, quant à elle, permettrait de se débarrasser de toutes ces contraintes et de profiter pleinement des possibilités permises par les SCPI.

- *Une fiscalité aussi faible que possible.*

Pour obtenir les bénéfices les plus importants possibles, il est essentiel de se pencher sur les investissements dans les SCPI en zone euro, qui sont centrées sur le tertiaire. C'est un avantage, non seulement car elles vous permettent de posséder des parts liées aux centres commerciaux, cliniques, écoles ou encore par exemples hôtels et bureaux, mais aussi parce que le fait d'investir dans des sociétés européennes limitera vos impôts (ceux-ci étant prélevés à la source par vos sociétés de gestion) et vous exonérera de prélèvements sociaux. Bien plus intéressant, donc, qu'une acquisition par le biais de votre assurance vie.

- *Des rendements attractifs.*

Investir dans des SCPI aux rendements élevés est primordial pour vous, et les européennes sont les plus prometteuses du marché, comme l'indiquent les experts indépendants de notre cabinet. Dans ce cadre, il est entre autres possible de penser à la SCPI Novapierre Allemagne, Kyaneos ou encore Corum XL.

Finalement, il ne faut pas oublier que les SCPI européennes sont celles qui ont le rendement le plus haut, mais aussi une certaine forme d'ambition. Aujourd'hui, Corum XL cherche par exemple à s'étendre, investissant non seulement dans la zone euro mais aussi en-dehors de celle-ci. Son rendement de 6,26% en 2019 la place d'ailleurs en tête du podium en termes de bénéfices. Récemment, elle a acquis un immeuble de bureaux en Irlande, sur une surface de 8000 m².

Je souhaite connaître les offres du moment

Vérifier s'il y a des offres intéressantes pour mon budget

Votre nom et prénom

Adresse e-mail

N° de téléphone

Budget

Mes SCPI de gré à gré

