

S.C.P.I

SCPI : FONCTIONNEMENT ET FISCALITÉ

Intégrer une société civile de placement immobilier (SCPI) permet d'investir dans la pierre dite papier. C'est une forme d'investissement de plus en plus prisée car rentable, simple et accessible à tous. Le principe est simple. Vous décidez vous-même du montant du capital que vous souhaitez engager et vous sollicitez un gérant de SCPI pour qu'il utilise cette somme à bon escient. Cela évite à l'investisseur de devoir assumer une gestion quotidienne de ses parts et lui permet de diversifier au maximum ses sources d'investissement afin de recevoir régulièrement de nouveaux revenus.

LES AVANTAGES À INVESTIR PAR LE BIAIS D'UNE SCPI

Le principal intérêt pour un investisseur de miser sur ce type de placement se trouve dans la diversité de la nature des investissements.

Si, de lui-même, le particulier n'aurait pas osé placer ses billes, la gestion par un gérant de SCPI lui ouvre de nouvelles possibilités puisque la société détient plusieurs biens. Le gérant est un professionnel avec des connaissances pointues dans le domaine de l'investissement à haut rendement.

De plus, le risque de perte est moindre, car l'investissement est mutualisé. La rentabilité est assez satisfaisante : un placement en SCPI peut rapporter un rendement à hauteur de 4 à 5 %.

SCPI, LAQUELLE CHOISIR ?

Il existe plusieurs types de sociétés civiles de placements immobiliers. Deux grandes catégories pouvant se diviser en plusieurs familles se distinguent : les SCPI de rendement et les SCPI fiscales.

SCPI de rendement

La SCPI de rendement permet à l'acheteur d'investir dans **l'immobilier professionnel**. Les biens sont gérés par des sociétés de gestion indépendante. L'investisseur recevra des **rentes mensuelles** à hauteur de sa détention de parts dans la SCPI. L'**autorité des marchés financiers** (AMF) contrôle le marché des placements financiers par le biais de SCPI en accordant des agréments aux différentes sociétés de gestion. Celles-ci sont tenues d'assurer une **transparence totale** de leur activité et de fournir aux associés un rapport annuel ainsi que des bulletins trimestriels détaillés). La SCPI de rendement peut se spécialiser dans plusieurs types de placement. Ainsi, les fonds de l'associé détenant des parts de la SCPI seront plus ou moins utilisés pour investir dans un type particulier de placement.

SCPI de bureaux

SCPI fiscale

FOCUS SUR LA SCPI PINEL

Une SCPI dite Pinel est une société civile de placement immobilier fiscale, spécialisée dans l'**investissement en biens neufs**, respectant les conditions de la loi Pinel, entrée en vigueur avec la loi de finances 2015. Les associés de ce type de SCPI bénéficient des **mêmes avantages** que s'ils avaient investi seuls dans un logement. La société de gestion sélectionne le bien immobilier cible et vérifie que chaque investissement répond aux critères imposés par le dispositif de défiscalisation. Les SCPI Pinel en France comptent, au total, **plus de 6 000 associés**. Investir au sein d'une société civile de placement immobilier pour bénéficier d'un avantage fiscal en particulier, comment ça fonctionne ?

Les trois premières années

Dans un premier temps, la SCPI Pinel va chercher les fonds nécessaires à un investissement auprès des associés. La souscription pour les nouveaux investisseurs est généralement ouverte **entre 30 et 36 mois**. Il est possible d'investir dans une SCPI Pinel avec un capital de **5 000 € uniquement**. C'est le montant minimum à engager. Une fois les fonds récoltés, la société de gestion trouve un bien dans lequel investir ainsi que des locataires ayant un profil adapté à la loi Pinel.

La période d'engagement à la location

Les années post-période de location obligatoire

Un investissement qui dure entre 15 et 17 ans

PARLONS FISCALITÉ

L'argent investi dans une société civile de placement immobilier n'est pas garanti. En effet, ce n'est pas un compte épargne classique dans lequel on place une somme qui fructifie chaque année à un pourcentage prédéfini. Le capital investi peut subir une baisse. Pour ce qui est de disposer de l'argent au bon vouloir de l'investisseur, là aussi la SCPI fonctionne différemment.

Selon la société dans laquelle le contribuable a acheté des parts, il pourra plus ou moins facilement disposer de son argent. Les SCPI fiscales demanderont un engagement de conservation des titres de plusieurs années en fonction du dispositif de défiscalisation qui les concerne. Les revenus touchés par les associés d'une SCPI se divisent en deux catégories :

- les **revenus locatifs, dits fonciers**, générés par la mise en location des biens.
- les **revenus financiers**, qui eux, proviennent des placements à court terme et des plus-values.

Les revenus fonciers

L'imposition sur les revenus fonciers d'un contribuable détenant des parts en SCPI varie selon le **montant de ses rentes**. Elles sont imposées au titre de l'**impôt sur le revenu**. La part imposable sera définie sur le montant des recettes encaissées par la SCPI auxquelles sont soustraites les dépenses engagées, notamment celles liées à l'acquisition et à la gestion de l'investissement. La SCPI communique à ses associés la somme qu'ils ont à déclarer à l'administration fiscale. Le **régime micro-foncier** est appliqué aux revenus **inférieurs à 15 000 €** et permet un **abattement forfaitaire de 30 %** sur les revenus fonciers bruts. Le **régime réel** s'applique aux revenus supérieurs à 15 000 € et peut être choisi par le contribuable s'il considère que ce régime fiscal est plus intéressant pour lui.

Les revenus financiers

Le cas des plus-values

LA STRATÉGIE IDÉALE POUR L'INVESTISSEUR EN SCPI

Investir par le biais d'une SCPI montre l'avantage principal de pouvoir faire des placements immobiliers variés, dans différents types de biens. La bonne idée de l'investisseur serait d'acheter des parts dans **plusieurs SCPI de rendement** afin de **diversifier** encore davantage ses sources de placements. Ainsi, il pourra détenir des parts de bureaux, de petits commerces ou même de biens accueillant des professionnels de domaines spécialisés. Les SCPI de bureaux ont un rendement généralement supérieur à celui proposé par les SCPI misant sur les commerces. C'est une donnée à interpréter avec précaution, car bien que le rendement puisse être plus élevé, l'investissement est également **plus risqué** et la rentabilité peut rapidement baisser en cas de retournement de conjoncture. Un risque moins important lorsque l'investissement se fait via une société civile de commerces. **Le rendement appelle souvent la prise de risque**. Un investisseur frileux préférera acheter des parts résultant d'un peu moins de rendement, mais sans grand risque de perte. Il est important de bien se renseigner avant de détenir des parts d'une quelconque société civile de placement immobilier. Chacune d'entre elles possède sa stratégie de placements et son fonctionnement propre. Pour correspondre au mieux à vos attentes et vos objectifs, faites-vous conseiller.