

SCPI

Fonctionnement et fiscalité des S.C.P.I

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

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 %.

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 de commerces, qui visent principalement les petits commerces en pied d'immeubles et les grands centres commerciaux
 - SCPI diversifiées, qui s'accordent une liberté totale sur la nature des investissements
 - SCPI spécialisées, qui préfèrent se concentrer sur un seul domaine économique, comme la santé par exemple. Dans ce cas, les gérants n'investiront que dans des cliniques, des Ehpad ou encore des centres de soins.

SCPI fiscale

La SCPI fiscale propose un mode de fonctionnement totalement différent et correspond aux investisseurs ayant un objectif fiscal. En effet, elle vise les contribuables désirant principalement réduire leurs impôts en proposant une économie fiscale à la souscription. Ces sociétés civiles concentreront leurs investissements dans des biens éligibles aux différents dispositifs de défiscalisation en vigueur. Les gérants s'assurent que les conditions sont bien respectées, autant à l'achat du bien que lors de sa mise en location. Au terme de la durée d'engagement de location, la société revend son parc immobilier et rembourse les investisseurs avant de se dissoudre. Généralement, le rendement est moins important sur ce type de SCPI. Placer de l'argent dans ces sociétés civiles de placements immobiliers fiscales est très intéressant pour un contribuable lourdement imposé souhaitant réduire sa part d'imposition.