

[Accueil](#)[Nos différents produits](#)[Nous contacter](#)[Log in](#)

INVESTIR EN SCPI

LES DIFFÉRENTS TYPES D'INVESTISSEMENT EN SCPI

La SCPI, société civile de placement immobilier est une société agréée et contrôlée par l'AMF, autorité des marchés financiers. La Scpi est aussi un support d'investissement en immobilier locatif, une épargne rentable et sécurisée appelée aussi « pierre papier ». Elle a vocation de collecter des fonds auprès des associés en vue de les investir dans des biens immobiliers locatifs (d'entreprise ou d'habitation). La SCPI délègue sa gestion à une société spécialisée qui se charge de la sélection, l'acquisition et l'entretien des biens immobiliers. De plus, des revenus réguliers sont distribués aux associés aux prorata des parts de SCPI dont t'ils sont porteurs.



Investir en SCPI au comptant

L'investissement au comptant permet aux personnes disposant de liquidités d'investir en SCPI afin de se créer un revenu complémentaire immédiat avec des performances attractives. Ce revenu net de charges et de frais de gestion est versé tous les trimestres en fonction du revenu distribué. Investir au comptant permet de diversifier son épargne sur un support immobilier de qualité avec un risque faible et une mutualisation.

Ces revenus générés sont fiscalisés à la tranche marginale d'imposition, en tant que revenus fonciers.

Investir au comptant est accessible dès 200€.

L'achat de parts de SCPI au comptant répond aux objectifs suivants :

- Revenus complémentaires distribués de manière trimestrielle.
- Diversification du portefeuille/épargne.

L'achat de parts de SCPI au comptant permet de bénéficier d'un rendement moyen de 5,04 % net de charges en 2014. Cela permet également de bénéficier des nombreux avantages de la pierre sans en subir les contraintes :

- Perception de revenus nets de charges.
- Gestion assurée par la société de gestion.
- Mutualisation des risques locatifs et fonciers.
- Ticket d'entrée faible (quelques centaines d'euros).
- Marché secondaire dynamique.

Les revenus perçus via la SCPI sont à déclarer lors de la déclaration d'impôt sur le revenu. L'investisseur a la possibilité de bénéficier du régime micro foncier s'il remplit les conditions d'éligibilité suivante :

- Être déjà propriétaire d'un bien locatif.
- Le bénéfice ne doit pas excéder 15 000 € sur l'année. L'avantage du régime micro-foncier est de pouvoir bénéficier d'un abattement de 30 % sur l'ensemble des revenus fonciers générés.

Pour rappel, le régime micro-foncier permet de bénéficier d'un abattement de 30 %.

Pour la majorité des investisseurs, le régime réel s'applique. Les revenus fonciers sont tout simplement imposés en fonction du barème progressif de l'impôt sur le revenu : 0 %, 14 %, 30 %, 41 % et 45 % en fonction des revenus du foyer fiscal.

Il faut également rajouter les prélèvements sociaux à la tranche marginale d'imposition soit 15,5 %. Par ailleurs, il est possible d'imputer (dans la limite de 10 700 € par an) un déficit foncier pour venir ronger l'assiette fiscale.

Lorsque l'on achète des parts de SCPI au comptant, les frais de souscription sont déjà intégrés dans le prix de la part. De fait, ils sont réellement prélevés que l'on vend ses parts de SCPI. Les frais de gestions sont quant à eux prélevés en amont par la SCPI, les revenus perçus sont bien nets de charges.

Investir en SCPI à crédit

L'investissement à crédit est adapté aux investisseurs disposant d'une capacité d'épargne mensuelle et d'endettement. Il permet de se constituer un patrimoine immobilier à moyen/long terme. Les revenus générés par la SCPI permettent de rembourser une partie de la mensualité de crédit.

L'avantage de l'investissement à crédit est de profiter de l'effet de levier du crédit. En effet, une partie importante du montage sera financée par les loyers. Les montants d'investissement étant flexibles, l'investisseur peut adapter le montant de son investissement en fonction de son effort d'épargne et de ses objectifs. Une fois le crédit remboursé, l'investisseur profitera d'une rente créée grâce aux revenus de la SCPI.

Il est possible de :

- Financer 100% de l'investissement ce qui augmente la rentabilité.
- Utiliser un crédit amortissable ou in fine.
- Rembourser par anticipation le crédit si besoin.

Les revenus générés sont fiscalisés à la tranche marginale d'imposition, en tant que revenus fonciers.

Vous l'avez compris investir en SCPI à crédit se destine à des personnes désireuses de se constituer un patrimoine immobilier sans les contraintes traditionnelles de l'immobilier locatif. Le principe est simple : se sont les entreprises locataires du parc immobilier qui contribuent au paiement de votre crédit immobilier. Pour

être le plus rentable, il faut que la proportion des revenus générés complète au maximum votre mensualité de crédit. Le but est que vous mettiez le moins d'apport personnel dans l'opération et implique donc une durée de crédit plutôt long terme que court terme.

L'achat de parts de SCPI via le crédit répond à 3 principaux objectifs :

- Constitution d'un patrimoine immobilier.
- Préparation de la retraite.
- Effet de levier du crédit.

Grâce à la flexibilité des SCPI, l'investissement en crédit se réalise en toute souplesse : on peut maîtriser à la centaine d'euros prêts son effort d'épargne (différence entre la mensualité de crédit et les revenus générés par la SCPI).

Les taux de crédit étant historiquement faibles, la rentabilité de l'opération est encore plus rentable pour l'investisseur. Accessible à partir de 50 000 €, sans apport (100 % du projet financé par crédit), l'opération est aujourd'hui très demandée.

Les principaux avantages d'investir en crédit sont :

- Effet de levier du crédit.
- Intérêts d'emprunts déductibles.
- Assurance décès invalidité déductible.
- Frais financiers déductibles.
- Remboursement anticipé possible.
- Effort d'épargne faible (70 % du projet financé par les revenus des locataires).

Aujourd'hui, la très grande majorité des investisseurs utilisent le crédit amortissable pour mener à bien leurs projets. La mensualité est composée du capital + intérêts d'emprunts. La mensualité est connue d'avance et l'on maîtrise parfaitement son projet dans le temps

Le crédit In Fine est aussi un outil utilisé par les investisseurs fortement fiscalisés. En effet le montage permet de déduire tout au long de la vie du crédit

d'importants intérêts d'emprunts. Au terme du montage, le capital est remboursé à la banque en une seule fois. Une garantie de 60 % est généralement demandée par la banque (sur un contrat d'assurance-vie).

Il faut également rajouter les prélèvements sociaux à la tranche marginale d'imposition soit 15,5 %. Par ailleurs, il est possible d'imputer (dans la limite de 10 700 € par an) un déficit foncier pour venir ronger l'assiette fiscale.

Les banques utilisent 2 garanties : la caution crédit logement et le nantissement des parts. Pour les propriétaires d'un bien immobilier il est préférable d'utiliser la caution crédit logement, car celle-ci permet de bénéficier de taux d'emprunts plus faibles. Par ailleurs, plus de 60 % de la somme positionnée en caution est rétribuée à l'investisseur au terme de l'opération.

Pour les personnes qui ne sont pas propriétaires d'un bien immobilier (ou qui n'ont pas assez capitalisé sur le bien immobilier pour être éligible à la caution crédit logement) les parts sont nanties pas la banque. C'est-à-dire que la banque prend comme garantie la valeur de la part (souvent la valeur nominale de la part). Là aussi des frais existent, mais varient en fonction des banques.

Investir en SCPI en assurance-vie

L'investissement en assurance-vie permet de profiter du rendement de la SCPI sans la contrainte fiscale. En effet, grâce à l'enveloppe fiscale de l'assurance-vie, les loyers des SCPI vont servir à racheter des parts sans fiscalité.

Le rendement des fonds euros étant en chute libre, la fiscalité n'allant pas en s'améliorant pour l'épargnant, l'investissement sur d'autres supports que le fond euros est devenu incontournable. Il existe de nombreuses possibilités (OPCVM, produits structurés...) mais investir en SCPI via un contrat d'assurance-vie prend de plus en plus de sens.

Investir en SCPI via un contrat d'assurance-vie est considérée comme une unité de compte.

Deux types de contrats Assurance-Vie

Sur le marché il est possible de trouver deux types de contrats d'assurance-vie pour investir en SCPI. Il s'agit dans les deux cas d'un achat de part de SCPI. En revanche c'est le traitement des dividendes qui diffère.

Dans le premier cas, les dividendes vont servir à racheter automatiquement des nouvelles parts de SCPI ce qui créera un effet boule de neige sur le long terme.

Dans l'autre cas, les dividendes sont versés directement sur le fond euros du contrat (l'actif général dans 90% des cas).

Acheter des parts de SCPI dans un contrat Assurance-Vie

Il est possible d'obtenir une décote sur l'achat du prix de la part selon les contrats utilisés. La décote, comprise entre 1% et 4,5% peut être appliquée sur le prix de souscription, la valeur de réalisation ou la valeur de retrait.

La fiscalité est nulle tant que l'argent ne sort pas du contrat. C'est ensuite la fiscalité de l'assurance-vie qui s'applique en cas de sortie.

- 35% + prélèvements sociaux avant 4 ans.
- 15% + prélèvements sociaux entre 4 et 8 ans.
- 7,5% + prélèvement sociaux après 8 ans avec l'abattement de 4600€ pour une personne seule et 9200€ pour un couple.

L'arbitrage des parts de SCPI est possible au sein d'un contrat d'assurance-vie. Il convient de regarder attentivement la structure des frais liés à cette opération.

Il est possible d'acquérir des parts de SCPI qui sont normalement temporairement fermées. En effet, les assureurs achètent en amont des enveloppes importantes de parts pour ensuite les redistribuer aux investisseurs.

Il n'y a pas de délais de jouissance comme lors d'un achat des parts en direct.

La SCPI en assurance-vie permet de diversifier par rapport aux fonds euros et autres OPCVM.

Les inconvénients de la SCPI en assurance-vie

Voici une liste des inconvénients de détenir des parts de SCPI en assurance-vie

- Il n'est pas possible de passer par le crédit et donc de profiter de l'effet de levier.
- Il n'est pas possible de passer par le démembrement temporaire de propriété.
- Choix de contrats d'assurance-vie avec possibilité d'intégrer des parts de SCPI assez limité.

- Devoir examiner en détail chaque contrat (mieux vaut passer par un conseiller indépendant).
- Les frais de gestion liés au contrat.
- Les frais d'arbitrage.
- Les frais d'entrées et/ou de sorties.

Dénomination sociale : DCF-Investment

Numéro de registre : 28196

Adresse du siège social : 49 Dawson Street

Ville : Dublin

Pays : Ireland

Dénomination sociale : DCF-Investment

Adresse : 69 Old Broad Street

Ville : London EC2M 1QS

Pays : Angleterre

