

TOUT SAVOIR SUR...

LES SCPI

Les différentes catégories

Quelle fiscalité s'applique ?

Comment bien choisir sa SCPI ?

OFFERT PAR



PRIMONIAL

creative investments

SOMMAIRE

4 / Un placement alternatif

5 / Comment ça marche ?

6 / Les différentes catégories de SCPI

7 / Comment faire pour souscrire et vendre une SCPI ?

9 / Quelle fiscalité s'applique ?

10 / Comment bien choisir sa SCPI ?

11 / Avantages

12 / Inconvénients

13 / Les SCPI à crédit pour vous aider à bâtir un patrimoine

14 / Le démembrement pour limiter la fiscalité

DÉFINITIONS

Un placement alternatif

Vous souhaitez investir dans la pierre sans les contraintes de gestion ? Les SCPI (Sociétés Civiles de Placement immobilier) sont une autre façon d'investir en immobilier. Mais de quoi s'agit-il exactement ?

- Les SCPI sont des organismes de placements collectifs dont l'objet exclusif est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier pour le compte d'investisseurs particuliers ou institutionnels.

- Le ticket d'entrée est faible par rapport à un investissement immobilier traditionnel. En 2020, le prix des parts de SCPI se situe entre 205 euros et 1 024 euros en moyenne, selon l'Association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM). Il faut généralement souscrire un minimum de cinq ou dix parts. La durée du placement recommandée est de dix ans.
- Le fonctionnement des SCPI est régi par le Code monétaire et financier.

“ La durée du placement recommandée est de dix ans. ”

Comment ça marche ?

- La SCPI fait appel à l'épargne publique. L'argent collecté permet à la SCPI d'acquérir des immeubles qu'elle met en location. C'est la société de gestion qui s'occupe de trouver des locataires, professionnels et/ou particuliers en fonction de la SCPI et qui règle les taxes et les charges diverses. Elle s'occupe également de les valoriser en vue d'une revente future.
- En échange de ces services, la SCPI soustrait des frais de gestion des loyers qu'elle perçoit. **Les loyers nets sont ensuite reversés trimestriellement aux associés de la société, autrement dit les épargnants, proportionnellement aux parts sociales qu'ils détiennent.** Une partie de ces loyers peuvent être mis en réserve pour compenser des départs futurs de locataires. Une fois par an au minimum, la valeur réelle des biens immobiliers détenus par la SCPI est expertisée.

“ Vous êtes libérés
de tout souci
de gestion. ”

- Préalablement à toute souscription de parts de SCPI, la note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le bulletin de souscription, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel doivent être remis à l'investisseur. **Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion et des intermédiaires.**
- L'investissement dans une SCPI peut se réaliser de trois façons : **en pleine propriété**, dans la majorité des cas, et en **nue-propriété** ou en **usufruit** dans le cadre d'un démembrement.

Les différentes catégories de SCPI

Il existe trois principaux types de SCPI qu'il convient de choisir en fonction de vos besoins et de vos capacités financières. Passage en revue.

LA SCPI DE RENDEMENT

C'est la forme la plus répandue. Ces SCPI sont les plus appropriées pour les personnes souhaitant **générer des revenus réguliers issus des loyers encaissés par la société**. Vous pourrez

“ Pour chaque besoin, il existe une SCPI. ”

également percevoir des revenus issus de la plus-value sur la revente du bien. Le patrimoine de ces sociétés est, en règle générale, spécialisé dans un ou plusieurs secteurs, comme les bureaux professionnels ou les établissements de santé.

LA SCPI DE CAPITALISATION

Il s'agit de SCPI dont l'objectif est de capitaliser sur le long terme par une évolution du prix de souscription des parts. Cette solution dégage peu de revenus mais permet de **miser sur une plus-value importante au moment de la revente**. Pour le valoriser, la SCPI dépensera, par exemple, une somme plus ou moins importante en travaux de rénovation. Elle pourra également investir dans l'achat de sous-jacents vendus en nue-propriété, en viager ou en baux soumis à la loi de 1948. La durée de détention recommandée est de dix ans.

LA SCPI FISCALE

Cette catégorie de SCPI permet d'optimiser sa fiscalité tout en diversifiant son patrimoine. Il s'agit d'investir dans une SCPI qui fait l'acquisition de biens immobiliers éligibles à un dispositif permettant de profiter d'une réduction d'impôt ou d'une déduction sous la forme d'une diminution de l'assiette Impôt sur le revenu. En qualité d'associé, vous profitez des mêmes avantages fiscaux que si vous aviez acquis vous-même le bien.

CAPITAL FIXE OU VARIABLE

Une **SCPI à capital fixe** est une société civile de placement immobilier dont le capital évolue au gré d'augmentations de capital programmées pour un montant donné sur une période donnée, à un prix donné. Hors période d'augmentation de capital, les retraits s'effectuent sur un marché secondaire des parts organisé par la société de gestion, à des prix qui évoluent en fonction des ordres d'achat ou de vente des parts.

Au contraire, dans le cadre d'une **SCPI à capital variable**, le capital évolue au gré des souscriptions ou des retraits de parts, en permanence. Les retraits s'effectuent à une valeur fixe, qui correspond au prix de souscription défalqué de la commission de souscription.

FONCTIONNEMENT

Comment faire pour souscrire une SCPI ?

Plusieurs possibilités s'offrent à vous pour acheter des parts de SCPI :

- via un organisme bancaire ou un professionnel de gestion,
- via une assurance vie ou un contrat de capitalisation (cf. encadré ci-contre).

Une fois que vous avez pris contact avec l'un de ces intervenants, vous pouvez acheter comptant ou à crédit (lire p. 13 pour en savoir plus sur ce sujet). Quel que soit votre interlocuteur, des frais seront prélevés. Avant d'investir dans une SCPI, pensez à vous renseigner sur les frais qui seront appliqués. Il en existe principalement trois types :

- la commission à la souscription,
- la commission de gestion annuelle ou trimestrielle
- la commission de cession.

D'autres frais peuvent s'appliquer, lisez attentivement la documentation avant de souscrire.

“ 10 % : le montant moyen des frais prélevés. ”

SCPI ET ASSURANCE VIE

Vous avez également la possibilité de souscrire une SCPI dans un contrat d'assurance vie. Cette solution propose de nombreux avantages :

- vous profitez du régime fiscal de l'assurance vie,
- les frais de souscription sont réduits,
- la revente de vos parts est plus aisée. En effet, les assureurs sont dans l'obligation de garantir la liquidité des parts de SCPI,
- vous diversifiez l'allocation de votre contrat d'assurance vie.

Il existe néanmoins des inconvénients à cette solution :

- vous ne pouvez pas recourir à l'emprunt pour acquérir les parts de SCPI,
- les frais de gestion viennent impacter le rendement final,
- la distribution n'est pas toujours de 100 % des loyers,
- il existe des contraintes de conservation au sein de certains contrats (durée, pénalités...) mais qui restent en adéquation avec la durée recommandée de placement.

FONCTIONNEMENT

Comment faire pour vendre des parts de SCPI ?

Le mécanisme de revente de vos parts de SCPI de rendement varie en fonction du type de capital (cf. encadré p. 6).

- **LE CAS D'UNE SCPI À CAPITAL FIXE**

La vente de parts doit donc se faire sur un marché secondaire organisé par la société de gestion. La valorisation des parts se fait en fonction de l'offre et de la demande de parts au moment où vous placez votre ordre de vente.

- **LE CAS D'UNE SCPI À CAPITAL VARIABLE**

Vous pouvez revendre vos parts au moment où vous le voulez. Vous devez seulement en faire la demande à la société de gestion de la SCPI. S'il y a un volume de souscriptions équivalent, elles compenseront ces retraits, qui seront alors exécutés à la valeur dite de retrait, qui correspond au prix de souscription défalqué de la commission de souscription.

“ Le prix de vente
n'est pas déterminé
en amont. ”



Quelle fiscalité s'applique ?

Les détenteurs de parts de SCPI sont tenus d'en tenir compte dans leur déclaration fiscale. On distingue :

LES REVENUS FONCIERS

Il s'agit de l'imposition sur les revenus que vous percevez trimestriellement au titre de vos loyers. Ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

À savoir : si vous faites l'acquisition de parts de SCPI via un emprunt, vous pouvez déduire de vos revenus fonciers les intérêts dus et l'assurance décès invalidité au titre de votre prêt.

LES REVENUS FINANCIERS

Il s'agit de la part des revenus tirés de placements financiers de la SCPI dans le cadre de sa gestion de trésorerie. En tant que revenus de capitaux mobiliers, vous pourrez choisir entre :

- le Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) avec acompte, Le PFU s'applique aux gains réalisés à compter de 2018. Le mode de prélèvement dépend de la catégorie de produits et de la date du fait générateur d'imposition,
- et l'option pour le barème de l'impôt sur le revenu.

Le prélèvement forfaitaire unique s'applique de plein droit. Il reste cependant possible d'opter pour la taxation au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Vous devrez choisir cette option lors du dépôt de votre déclaration annuelle des revenus. Attention, cette option vaut pour l'ensemble des revenus et gains mobiliers entrant dans le champ du PFU.

Pour choisir entre ces deux options, cela dépend de votre niveau d'imposition. Le PFU est intéressant lorsque votre niveau d'imposition est supérieur à 30 %.

LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Lors de la revente de vos parts, vous serez également imposés en cas de plus-values. Attention, les plus-values immobilières sont traitées fiscalement entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux avec une exonération à l'impôt sur le revenu à 22 ans et à 30 ans pour les prélèvements sociaux.

L'abattement dont vous pourrez profiter dépend de la période de détention des parts.

Durée de détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6 %	1,65 %
22 ^{ème} année révolue	4 %	1,6 %
De la 23 ^{ème} à la 29 ^{ème} année	Exonération	9 %
Au-delà de la 30 ^{ème} année	Exonération	Exonération

Comment bien choisir sa SCPI ?

Les SCPI s'adressent aux personnes :

- **ayant un horizon de placement long terme.**
Il faut en effet accepter que les sommes investies soient conservées plusieurs années pour tirer au mieux profit du potentiel de performance des SCPI,
- **souhaitant diversifier leurs placements.**
La SCPI permet aux particuliers d'accéder à l'immobilier avec un minimum de contrainte.

Pour choisir la SCPI qui vous convient le mieux, voici les éléments à prendre en compte :

- **le patrimoine immobilier.** Dans quel secteur immobilier est-il spécialisé ? Bureaux, commerce, santé, social... Est-il bien diversifié ?

- **les zones géographiques.** Les immeubles sont-ils situés dans des zones porteuses ?
- **les performances passées.** Si elles ne peuvent préjuger pas des performances futures, elles peuvent être un indicateur d'une mauvaise gestion,
- **la capitalisation de la SCPI.** Mieux vaut privilégier les capitalisations importantes. En effet plus celle-ci est élevée, plus la quantité de biens immobiliers est importante ce qui permet de mutualiser le risque,
- **le taux d'occupation financier.** Cela permet de donner une idée sur l'attractivité du patrimoine de la SCPI auprès des locataires,
- **le report à nouveau.** Il s'agit du matelas financier détenu par la SCPI pour faire face à une éventuelle baisse de ses revenus locatifs. De cette façon, la SCPI peut continuer à maintenir les mêmes revenus à ses associés,
- **les frais.** Ces derniers ne sont pas à négliger pour calculer la performance de la SCPI.

“ Les questions
qu'il faut se poser
avant de souscrire. ”

AVANTAGES

1. DES RENDEMENTS RÉGULIERS POTENTIELS

En 2020, les 209 SCPI faisant partie de l'Association française des sociétés de placement immobilier ont offert un taux de distribution moyen¹ de 4,45 % contre 4,35 % en 2018. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de placement à long terme. La durée de détention conseillée est de dix ans. Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

2. UNE GRANDE DIVERSITÉ DES BIENS ET DES LOCATAIRES

En fonction de leur politique d'investissement, les SCPI peuvent investir dans des biens de nature différente, répartis dans différentes zones géographiques et dont les locataires sont de profils variés. Les risques locatifs sont donc mutualisés. Par exemple, si une zone géographique est touchée par une crise économique, les SCPI

sont moins touchées car leurs actifs ne sont pas tous situés au même endroit. Les SCPI peuvent également intégrer de la diversité sectorielle dans leurs investissements, permettant ainsi d'entrer sur des marchés immobiliers différents, avec des cycles potentiellement décorrélés les uns par rapport aux autres. Un investisseur peut également renforcer cette diversification en étant associé de différentes SCPI.

3. UN ACCÈS FACILITÉ À L'IMMOBILIER TERTIAIRE

Les SCPI permettent d'investir indirectement dans des secteurs ou thématiques difficiles d'accès pour les particuliers comme l'immobilier « tertiaire » (bureaux, commerces, santé, social).

4. UN CAPITAL DE DÉPART LIMITÉ

Les SCPI permettent un investissement indirect en immobilier sans avoir à mobiliser de fortes sommes, comme c'est le cas pour l'acquisition d'un bien immobilier en direct, que ce soit au comptant ou à crédit.

“ 5,7 % : le taux de rentabilité interne annuel entre 2010 et 2020 ”

11

5. AUCUN SOUCI DE GESTION

La sélection des biens, leur gestion et leur revente finale sont confiées à un professionnel de l'immobilier en contrepartie d'une commission de gestion annuelle payée à la société de gestion.

1. Le taux de distribution sur valeur de marché mesure le niveau de distribution en divisant le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-parts de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

INCONVÉNIENTS

12 “ Il est conseillé
d’immobiliser
son investissement
pour au moins 10 ans. ”

1. RISQUE EN REVENU ET EN CAPITAL

Les revenus potentiels de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse. Les SCPI comportent un risque de perte en capital.

2. RISQUE DE LIQUIDITÉ

La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de long terme. En cas de démembrement, les

possibilités de rachat ou de cession des parts sont limitées, voire inexistantes. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

3. RISQUE DE MARCHÉ

Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique.

4. RISQUE LIÉ À L'ENDETTEMENT

La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur de ses actifs immobiliers. Le montant perçu en cas de retrait est alors subordonné au remboursement de l'emprunt par la SCPI.

QUELS SONT VOS DROITS ET VOS DEVOIRS ?

En souscrivant au capital de parts de SCPI, vous devenez associé. Ce statut vous garantit des droits. Vous pouvez participer à la vie de la SCPI en prenant part aux votes des résolutions durant les assemblées générales. La société de gestion de la SCPI devra également vous communiquer tous les trimestres les statuts, la note d'information, le bulletin trimestriel et un rapport annuel relatif à chaque exercice.

Depuis la loi de sécurité financière datant du 1^{er} août 2003, votre responsabilité financière se limite à la seule perte du capital investi, contre le double de votre apport auparavant.

POUR ALLER PLUS LOIN

Les SCPI à crédit pour vous aider à bâtir un patrimoine

Pour développer votre patrimoine, l'acquisition de parts de SCPI à crédit peut constituer une solution intéressante. Avec des taux d'intérêt historiquement bas, elle permet de vous **constituer ou de développer votre patrimoine tout en générant des revenus potentiels**. N'hésitez pas à vous renseigner auprès d'un conseiller en gestion de patrimoine pour voir si cette solution est intéressante pour vous et dans quelles conditions vous pourrez y accéder.

- Attention néanmoins, un crédit vous engage et doit être remboursé. **Il faut également prendre en compte la fiscalité qui génère un effort d'épargne supplémentaire.**
- La durée d'un crédit in fine destiné au financement de parts d'une SCPI « fiscale », peut ne pas être compatible avec les délais

prévisibles de la liquidation de celle-ci, qui peut s'étaler sur plusieurs années. Il convient de s'informer du délai maximum dans lequel la SCPI peut être liquidée.

- En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital et/ou, s'il s'agit d'une SCPI « fiscale », du bénéfice de l'avantage fiscal accordé.

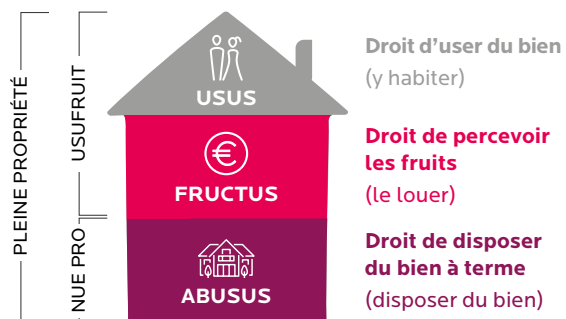
En cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

À RETENIR

- Capital de départ limité.
- Possibilité d'adapter le montant de votre crédit et de votre investissement à vos capacités financières.
- Distribution de revenus réguliers potentiels : les loyers éventuellement perçus par les SCPI permettent de réduire d'autant votre effort d'épargne.
- Intérêt fiscal grâce à la déduction des intérêts d'emprunt de vos revenus fonciers.

Le démembrement pour limiter la fiscalité

Si vous êtes soumis à l'impôt sur la fortune immobilière ou que vous disposez d'une mise de départ limitée, investir dans une SCPI en nue-propriété s'avère intéressant. Mais de quoi s'agit-il ?



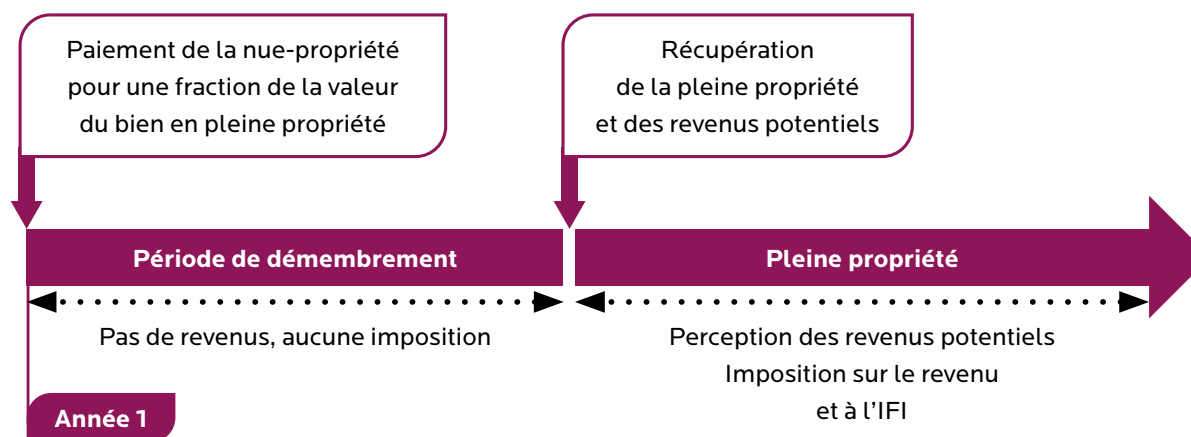
Réalisé en général pour une durée de cinq ou dix ans, le démembrement de propriété, permet de séparer le droit d'user d'un bien, d'en percevoir les revenus (usufruit) et de le céder (nue-propriété).

Le nu-propiétaire d'un bien n'est pas soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) sur ce bien. Un investissement réalisé comptant vous permet de sortir cet actif de votre patrimoine taxable à l'IFI pendant toute la durée du démembrement.

Avec cette répartition, le coût de votre investissement est limité : le prix de la nue-propriété représente couramment entre 65 % et 80 % de la valeur en pleine propriété. À la fin de la période de démembrement, l'usufruit

s'éteint : vous devenez alors plein propriétaire réalisant ainsi une plus-value mécanique. En cas de retournement du marché, le plein propriétaire peut réaliser une moins-value.

À savoir : en cas de démembrement, les possibilités de rachat ou de cession des parts sont limitées, voire inexistantes. Il est conseillé aux porteurs de parts démembreées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.



ACTEUR MAJEUR DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

SCPI - OPCI - SCI

Bureaux - Santé/Éducation - Commerces - Résidentiel

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2021



32,4 Mds €
d'encours sous gestion



+ de 7 000
locataires



+ de 70 000
associés



1 445
immeubles



10 pays
européens



61
fonds d'investissement



Société par Actions Simplifiée au capital de 173 680 euros.
484 304 696 RCS Paris. Société de conseil en gestion de patrimoine. NAF 6622Z.
Conseiller en Investissements Financiers adhérent à l'ANACOFI-CIF sous le N° E001759,
Association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, Intermédiaire en Assurance
inscrit en qualité de courtier et Mandataire Non Exclusif en Opérations de Banque
et en Service de Paiement inscrit à l'ORIAS sous le N° 07 023 148.
Carte professionnelle « Transaction sur Immeubles et fonds de commerces
avec détention de fonds » N° CPI 7501 2016 000 013 748 délivrée par la CCI
de Paris Ile-de-France conférant le statut d'Agent immobilier, garantie par Zurich
Insurance PLC, 112 avenue de Wagram 75017 Paris.
Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière N° 7400021119.

SIÈGE SOCIAL

6-8 rue du Général Foy | 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00

ADRESSE POSTALE

6-8 rue du Général Foy | CS 90130 | 75380 PARIS Cedex 8

www.primonial.com