

LE PRINCIPE DES SCPI

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont des organismes de placement collectifs qui ont pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. En pratique, les sommes versées par les souscripteurs sont destinées à l'achat de biens immobiliers, à usage commercial (SCPI de rendement) ou d'habitation (SCPI de plus-values ou fiscales).

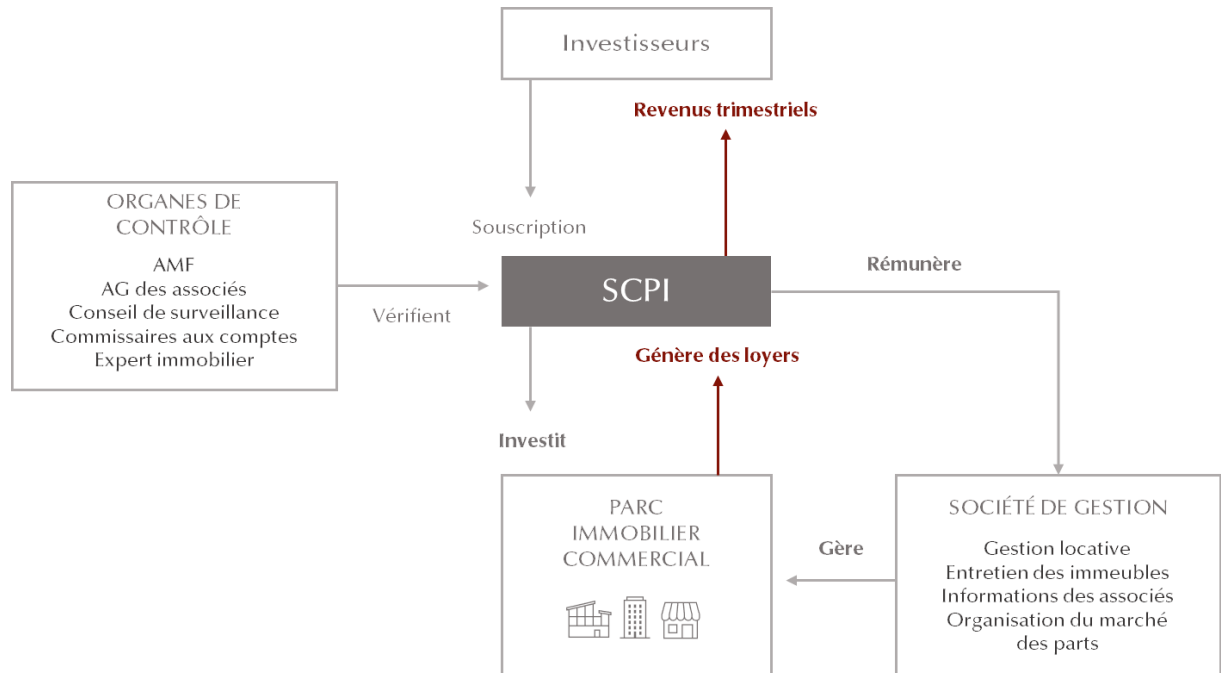
La gestion de ce patrimoine est confiée à une société de gestion qui se charge de le louer et de l'entretenir pour le compte des porteurs de parts. En contrepartie, l'investisseur reçoit, sous forme de revenus réguliers, une quote-part des loyers encaissés par la SCPI, à proportion de ses droits, après déduction des différentes charges (frais d'entretien, de gestion, travaux, etc.).

Ces sociétés civiles, soumises au visa de l'Autorité des Marchés Financiers, acquièrent et gèrent un patrimoine immobilier pour le compte d'investisseurs qui en détiennent les parts sociales.

Leur statut juridique impose une transparence qui les oblige à communiquer leurs caractéristiques principales, leur politique d'investissement, leur faculté de recours à l'endettement. Ainsi, les associés reçoivent périodiquement une information claire et détaillée.

Les parts de SCPI peuvent être :

- Acquisies au comptant ou à crédit pour bénéficier de « l'effet de levier »
- Détenues en pleine propriété ou démembrées (nue propriété / usufruit)



LES AVANTAGES

ACCÈS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : les SCPI de rendement, dont l'actif est composé de biens immobiliers à usage commercial permettent d'accéder au marché de l'immobilier d'entreprise, secteur traditionnellement peu accessible pour un particulier et qui peut être caractérisé par un niveau de rendement sensiblement plus important que celui du marché de l'habitation classique.

DIVERSIFICATION PATRIMONIALE : les SCPI permettent de diversifier son patrimoine autant par la nature des actifs détenus que par leurs emplacements : de nombreux types d'actifs différents tels que les bureaux, les locaux commerciaux, boutiques, actifs de santé, de logistique ... peuvent être détenus au sein des SCPI et ils peuvent être répartis sur des territoires variés : Paris, Île-de-France, grandes métropoles, région, Europe...

MUTUALISATION DES RISQUES : contrairement à l'achat d'un bien immobilier en direct, l'acquisition de parts de SCPI donne accès à un patrimoine immobilier diversifié sur le plan sectoriel et géographique ainsi qu'à une diversité de locataires dont la solvabilité est un critère de sélection.

ABSENCE DE SOUCI DE GESTION : gestion des actifs immobiliers par un professionnel du secteur.

REVENUS RÉGULIERS : versement de revenus trimestriels réguliers (non garanti).

ACCÈS FACILITÉ AU MARCHÉ IMMOBILIER : le prix unitaire d'acquisition des parts de SCPI varie de quelques centaines à quelques milliers d'euros. Il est donc aisé de déterminer son investissement en fonction de ses ressources disponibles.

FACILITÉ DE TRANSMISSION : le fait de détenir des parts sociales, facilement partageables, permet d'éviter les situations d'indivision et rend les transmissions aisées (donations, successions). Le cas échéant, les parts peuvent également faire l'objet d'un démembrement de propriété pour optimiser l'opération.

EFFET DE LEVIER DU CRÉDIT : l'achat de parts de SCPI à crédit permet d'accroître la rentabilité finale de l'opération. Les loyers permettent généralement de couvrir les mensualités du prêt et l'investisseur peut ainsi se constituer un patrimoine avec un effort financier réduit. De plus, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers (dans les conditions de droit commun) dans le cas d'une acquisition en pleine propriété.

LES RISQUES

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Le rendement du produit est fonction des choix de gestion de la SCPI et de l'exposition aux éventuels aléas du marché immobilier et de l'évolution des secteurs économiques concernés en France et en Europe.

MARCHÉ CYCLIQUE

Comme tout marché, l'immobilier est soumis à des variations cycliques. Une perte en capital et/ou une absence de rendement est donc possible.

RISQUE LIÉ A L'ENDETTEMENT

La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour réaliser ses investissements dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale des Associés.

LIQUIDITÉ RELATIVE

Du fait de leur sous-jacent (immobilier), les parts de SCPI sont, par nature, moins liquides qu'un placement financier. La revente des parts n'est pas garantie et n'est possible que s'il y a une contrepartie, les prix et délais de vente variant en fonction de l'évolution du marché immobilier. C'est pourquoi, l'acquisition de parts de SCPI doit s'inscrire dans le cadre d'une stratégie de long terme et dans une optique de diversification.

RISQUE DE MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION FISCALE

MARCHÉ DE LA REVENTE NON GARANTI

RÉGIME FISCAL – IMPÔT SUR LE REVENU (1/2)

REVENUS LOCATIFS

Imposition dans la catégorie des revenus fonciers (avec possibilité de déduire les intérêts d'emprunt si les parts de SCPI ont été financées à crédit).

REVENUS FINANCIERS

Imposition dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

PLUS-VALUE

Au moment de la cession de la SCI ou des immeubles détenus, le cédant est soumis à la plus-value des particuliers (19% + 17,20 % de prélèvements sociaux).

Depuis le 1er septembre 2013, le système de dégrèvement de la plus-value, au titre de l'impôt sur le revenu est le suivant :

- 6 % par an, au-delà de la 5ème année jusqu'à la 21ème
- 4 % la 22ème année révolue de détention.
- Pour les prélèvements sociaux, l'abattement pour la durée de détention s'établit comme suit:
- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale des plus-values immobilières restera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention inchangé de trente ans.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est dû dès lors que le patrimoine immobilier (biens et droits immobiliers) net excède 1,3 millions d'euros.

Pour rappel, lorsque le client est résident fiscal français peu importe le lieu de situation du patrimoine immobilier.

Ainsi, sont en principe retenues dans la base imposable à l'IFI les parts de SCPI pour leur valeur au 1er janvier de l'année d'imposition.

RÉGIME FISCAL – IMPÔT SUR LE REVENU (2/2)

REMARQUES CONCERNANT L'IMPOSITION DES REVENUS DE SOURCE ÉTRANGÈRE

En cas de détention par la SCPI d'un patrimoine immobilier locatif situé hors France, les revenus fonciers de source étrangère sont versés net de fiscalité étrangère. En effet, l'imposition étrangère est payée à la source par la SCPI.

Les conventions fiscales bilatérales entre la France et les autres pays tendent alors à éviter les doubles impositions. Les revenus fonciers de source étrangères, déjà imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble, sont neutralisés au niveau de l'impôt français en application de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'impôt. Ainsi, en fonction des Etats, deux méthodes d'élimination de la double imposition ont vocation à s'appliquer :

- Méthode du « taux effectif » (Pays-Bas, Portugal, Belgique, Irlande, Finlande) : les revenus de source étrangère ne sont pas imposés en France (exonération), mais sont toutefois retenus pour calculer le taux effectif d'imposition.
- Méthode du « crédit d'impôt généralisé » (Allemagne, Italie, Espagne) : les revenus bruts de source étrangère sont imposés en France et vous bénéficiez en retour d'un crédit d'impôt, égal au montant de l'impôt français ou étranger correspondant à ces revenus et dans la limite de l'impôt payé en France.

Ce crédit d'impôt concerne également, selon la rédaction de la plupart des conventions, les prélèvements sociaux (Allemagne, par exemple). Nous vous invitons à indiquer ce point à la fin de votre déclaration, dans la zone destinée aux informations à porter à la connaissance de l'administration. En tout état de cause, les modalités effectives d'imposition doivent être examinées au cas par cas selon le lieu de situation de l'immeuble et la convention fiscale applicable.

RÉGIME FISCAL – IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

REVENUS LOCATIFS

Résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

REVENUS FINANCIERS

Résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

PLUS-VALUE

Résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE DES ASSOCIÉS

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est dû par les personnes physiques au regard de leur foyer fiscal dès lors que le patrimoine immobilier (biens et droits immobiliers) net excède 1,3 millions d'euros.

Pour rappel, lorsque le client est résident fiscal français peu importe le lieu de situation du patrimoine immobilier. Ainsi, sont en principe retenues dans la base imposable à l'IFI les parts de SCPI pour leur valeur au 1er janvier de l'année d'imposition.

En cas de détention via une société (sauf en cas de détention > 10 % du capital social et des droits de vote), les titres de cette société sont imposables à l'IFI pour la fraction représentative des biens et droits Réels immobiliers non affectés à une activité opérationnelle (que cette société soit à prépondérance immobilière ou non),

détenus directement ou indirectement (quel que soit le pourcentage de participation et le niveau d'interposition). Sont également pris en compte pour la valorisation des titres, la trésorerie investie en actifs immobiliers, SCPI notamment.

REMARQUES CONCERNANT L'IMPOSITION DES REVENUS DE SOURCE ÉTRANGÈRE

Les revenus des SCPI de source étrangère (immeubles sis à l'étranger) sont imposables à l'étranger (lieu de situation de l'immeuble).

En pratique, en l'absence de progressivité de l'IS, les méthodes d'élimination des doubles impositions figurant dans les conventions fiscales signées entre la France et les pays dans lesquels la SCPI vise à constituer un portefeuille immobilier conduisent généralement à exonérer les revenus fonciers et les plus-values de source européenne d'impôt sur les sociétés en France entre les mains des associés de la SCPI, via l'octroi d'un crédit d'impôt.

En tout état de cause, les modalités effectives d'imposition doivent être examinées au cas par cas selon le lieu de situation de l'immeuble et la convention fiscale applicable.

FOCUS SUR L'ACQUISITION DE PARTS DE SCPI EN DEMEMBREMENT TEMPORAIRE DE PROPRIETE

Le démembrement temporaire de propriété est une modalité particulière de souscription qui permet de scinder le droit de propriété entre la nue-propriété d'une part et l'usufruit d'autre part. Compte tenu des différences, notamment en matière de revenus perçus, de coûts et frais supportés ou encore de liquidité, l'acquisition de parts de SCPI en démembrement temporaire de propriété ne peut être assimilée à une acquisition de parts de SCPI en pleine propriété.

Pendant la durée du démembrement :

- le nu-proprétaire détient la nue-propriété des parts de la SCPI mais ne perçoit aucun revenu,
- l'usufruitier est le seul bénéficiaire des revenus, notamment les dividendes, que les parts de SCPI peuvent produire. En contrepartie, il est le seul – sur la durée du démembrement à payer les coûts indirects.

Les prix payés par l'usufruitier et le nu-proprétaire résultent d'une clé de répartition retenue en fonction de la durée du démembrement prévue, calculée en principe selon une valorisation économique.

Les frais de souscription sont payés par les deux contreparties, au prorata

de la clé de répartition. Cette offre est éligible aux personnes physiques comme aux personnes morales.

S'agissant de la recherche de la ou des contreparties, une fois que le client a décidé de souscrire à une part de SCPI en démembrement temporaire de propriété, le distributeur s'il n'identifie pas lui-même de contrepartie – a la possibilité de transmettre directement le dossier de souscription à la société de gestion correspondante, qui sera alors chargée de trouver une contrepartie pour permettre l'exécution de l'opération. La contrepartie peut être une entité appartenant au même groupe que la société de gestion qui fixe également les clés de démembrement. Dans certains cas, le distributeur peut être amené à rechercher une contrepartie, ce qui représente une source de conflit d'intérêts potentiels.

Intérêts du démembrement pour le nu-proprétaire :

- se constituer un patrimoine (en fonds propres ou par endettement) en ne payant qu'une quote-part du prix de la pleine propriété ;
- ne pas être taxé à l'extinction du démembrement au moment de la reconstitution de la pleine propriété ;
- ne pas être assujetti à l'IFI au titre de cet investissement pendant la durée du démembrement.

FOCUS SUR L'ACQUISITION DE PARTS DE SCPI EN DEMEMBREMENT TEMPORAIRE DE PROPRIETE

Intérêts du démembrement pour l'usufruitier :

- percevoir des revenus réguliers sur une période fixée ;
- percevoir des revenus sur la valeur de la pleine propriété en contrepartie d'une souscription à une valeur décotée du prix de souscription en pleine propriété.

Risques de l'acquisition de parts de SCPI en démembrement temporaire de propriété

- Souscrire à des parts de SCPI en nue-propiété revient à renoncer aux revenus distribués par la SCPI durant toute la durée du démembrement,
- des frais et coûts supportés sont répartis différemment entre le nu-propiétaire et l'usufruitier durant la durée du démembrement, les frais récurrents étant supporté uniquement par l'usufruitier durant la période du démembrement,
- La SCPI constitue un instrument financier offrant une liquidité réduite, le démembrement diminue encore davantage la liquidité des parts de SCPI détenues sur la durée du démembrement : les sociétés de gestion n'offrant pas de marché secondaire sur les parts démembrées, l'investisseur pouvant être lié à plusieurs contreparties,

rendant plus difficile une éventuelle cession de ses parts en raison de l'existence d'un droit préférentiel de souscription des contreparties,

- La durée de détention recommandée d'une SCPI est approximativement de 10 ans, la durée du démembrement appliquée aux investissements ne coïncide pas nécessairement et peut ainsi être inférieure ou supérieure. Il est souhaitable d'observer la durée de détention recommandée.