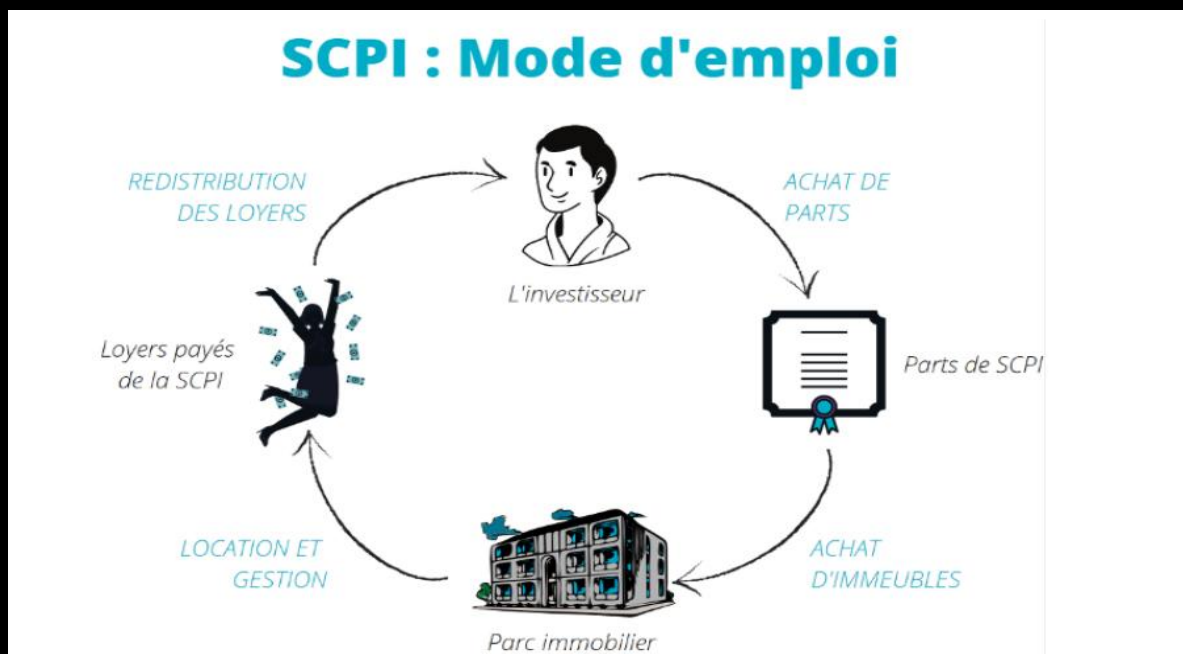


Investir en parts de SCPI



Les SCPI, pour Sociétés Civiles de Placement en Immobilier, sont des sociétés qui vont collecter des fonds auprès d'investisseurs pour les investir dans de multiples biens immobiliers, principalement tertiaire, donc de l'immobilier d'entreprise (Bureau, entrepôt, local commercial, etc.). Elle va s'occuper de toute la gestion courante, collecter les loyers et les reverser aux associés en fonction du nombre de parts qu'ils détiennent.

Fonctionnement



L'investisseur achète des parts de SCPI et en devient associé. Celle-ci, via une société de gestion, va utiliser l'argent collecté auprès des investisseurs pour acheter des immeubles. Elle va ensuite les louer à des entreprises, qui elles,

versent un loyer mensuellement au travers de baux longue durée. La société de gestion s'occupe de tout, la recherche de biens immobiliers, la négociation, l'achat, le règlement des frais divers, les travaux et l'entretien, ainsi que la collecte des loyers et la redistribution aux associés investisseurs. Dans la plupart des cas les loyers sont reversés de manière trimestrielle et net de charges (charges payées), mais il y a aussi des SCPI qui reversent les loyers mensuellement.

Voyons maintenant les différents types de SCPI, leurs avantages, leurs inconvénients, comment y souscrire, la fiscalité associée, ainsi que les termes fréquemment utilisés.

DIFFERENTS TYPES DE SCPI

Il existe deux types de SCPI. Les SCPI à capital fixe et celles à capital variable. Il y a de moins en moins de SCPI à capital fixe car elles sont moins flexibles. La grande majorité est à capital variable, ce qui signifie que la collecte est toujours ouverte (sauf cas particuliers).

Parmi ces deux types de SCPI on retrouve trois fonctions différentes. Les **SCPI de rendement** dont l'objectif est de fournir des revenus réguliers aux investisseurs, les **SCPI de plus-value ou de capitalisation** dont l'objectif est de voir son capital croître en vue d'une revente future avec plus-value, et enfin, les **SCPI fiscales** dont l'objectif est de permettre une réduction d'impôts.

Enfin, parmi ces trois fonctions de SCPI, on retrouve des **SCPI thématiques**, c'est-à-dire qu'elles vont investir dans un secteur en particulier comme la santé, la logistique, etc., et les **SCPI diversifiées et Européennes / Internationales** qui investissent dans l'immobilier de tout secteur en fonction des opportunités, et pour les Européennes / Internationales, dans différents pays.

AVANTAGES DES SCPI

- **Un investissement 100% passif** : Vous confiez votre argent à une société qui s'occupe de tout. La seule chose à faire est de vérifier mensuellement ou trimestriellement que vous avez bien reçu votre quote-part de loyers.
- **Une mutualisation des risques** : En investissant à plusieurs investisseurs, le risque est mutualisé et ne repose pas uniquement sur vous. Vous êtes en quelque sorte copropriétaire de dizaines ou centaines d'immeubles.
- **Une très bonne diversification** : En achetant plusieurs immeubles, le risque est dilué sur l'ensemble de ceux-ci. Par exemple si un locataire ne paye pas son loyer, cela n'affectera que peu le montant que vous percevez puisque les autres immeubles continuent de collecter les loyers, contrairement à si vous aviez investi uniquement sur un seul bien tout seul.
- **Un rendement intéressant** : Le rendement n'est pas figé et est amené à évoluer à la hausse ou à la baisse mais le rendement moyen est de 4,5% net de frais. Seuls les impôts et prélèvements sociaux sont encore dus. Pour les meilleurs SCPI le rendement peut aller à plus de 8%.
- **Un prix accessible à tous** : Le ticket d'entrée se situe généralement à 5 000€ mais certaines SCPI vous permettent d'investir à partir du prix d'une seule part, soit quelques centaines d'euros pour les plus abordables. Vous avez également la possibilité de recourir au crédit pour acheter vos parts de SCPI.
- **Les intérêts composés** : Chez certaines SCPI, vous avez la possibilité d'effectuer des versements programmés, et de réinvestir les revenus perçus.

INCONVENIENTS DES SCPI

- **Capital et revenus non garantis** : Comme dans la plupart des investissements, le capital et les revenus ne sont pas garantis. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse.
- **Investissement peu liquide** : Comme il s'agit d'immobilier, vous ne pourrez pas récupérer votre capital du jour au lendemain. Il faut généralement attendre quelques mois mais parfois quelques années. Il est donc préférable d'investir sur le long terme et de ne pas investir de l'argent dont vous êtes susceptible d'avoir besoin à court ou moyen terme.
- **Frais de gestion élevés** : Les frais de gestion sont en général aux alentours de 10% à 12%. Ils sont prélevés directement sur les revenus. Les revenus perçus ont déjà été diminués des frais.
- **Délai de jouissance / carence parfois long** : Lorsque vous investissez en parts de SCPI, vous ne percevez généralement pas vos premiers revenus le mois suivant. Il y a un délai qui peut aller de 1 à 6 mois avant de percevoir vos premiers revenus. Cela permet à la SCPI d'utiliser votre argent pour acheter de nouveaux biens sans pénaliser le rendement des investisseurs plus anciens.
- **Risque de change** : Pour les SCPI qui investissent hors zone euro, il y a un risque de change par rapport à la monnaie locale. Cela dépend de la variation du cours de la monnaie locale par rapport à l'euro.
- **Des frais d'entrée** : Même s'ils n'ont aucun impact sur le nombre de parts que vous achetez (achat de 5 000€ donne droit à l'équivalent de 5 000€ de parts), ils en ont lorsque vous revendez vos parts si le prix de la part n'a pas suffisamment augmenté.
- **Fiscalité** : Les revenus perçus sont en majorité des revenus fonciers donc imposés à votre TMI (0%, 11%, 30%, 41% ou 45%) + les prélèvements sociaux de 17,2%.

COMMENT INVESTIR DANS UNE SCPI ?

Toutes les SCPI ne sont pas forcément adaptées à votre profil. Vous pourriez avoir une sensibilité particulière pour une thématique, pour une fréquence des versements, ou encore pour les options disponibles. Avec un marché de plus de 200 SCPI, il est facile de se perdre et de ne pas faire le ou les bons choix. Pour cela faites vous accompagner par un Conseiller en Gestion de Patrimoine.

Vous pouvez investir en SCPI de différentes manières :

➤ En direct :

- Cash : Vous utilisez votre épargne disponible en veillant à garder une épargne de sécurité
- A crédit : En utilisant l'effet de levier du crédit, vous pouvez acheter plus de parts d'un coup et diminuer l'imposition de ces revenus en déduisant les intérêts d'emprunt
- En Démembrement : Vous achetez la nue propriété c'est-à-dire que vous ne percevez pas de revenus pendant une période donnée mais vous achetez vos parts avec une décote, en fonction de la durée du démembrement. A l'issue de la période de démembrement, la pleine propriété est reconstituée et vous percevez des loyers sur l'ensemble de vos parts.

➤ Indirectement :

- Sur une Assurance Vie
- Sur un PER (Plan d'Épargne Retraite)

FISCALITE DES SCPI

Les revenus que vous percevez mensuellement ou trimestriellement sont de deux sortes :

- **Revenus fonciers** : Ils constituent la majorité des revenus perçus et sont imposés comme dans l'immobilier classique. Ces revenus sont imposés en tant que revenus fonciers à votre TMI (tranche marginale d'imposition à 0%, 11%, 30%, 41% ou 45%) ainsi que des prélèvements sociaux de 17,2%. Autrement dit, si vous êtes dans la tranche à 45% vous allez reverser 62,2% de vos revenus ce qui est confiscatoire. Pour parer à cela, vous pouvez investir en SCPI via une société à l'IS (Impôt sur les Sociétés à 15% jusqu'à un bénéfice de 42 500€ puis 25% au-delà) et les ressortir de la société en payant la flat tax de 30% soit 55% au total au lieu de 62,2%. Autre solution, privilégier les SCPI Européennes ou Internationales qui investissent à l'étranger puisque sur les revenus issus de l'étranger il n'y a pas de prélèvements sociaux soit 17,2% en moins.
- **Revenus Financiers** : En attendant d'investir sur de nouveaux immeuble, l'argent de la collecte est placé à court terme sur des supports sécurisés et qui rapportent des intérêts. Ces intérêts sont également reversés aux investisseurs. Les gains de ces placements sont fiscalisés à la flat tax de 30%.
- **Revente des parts** : Le gain réalisé lors de la revente des parts est assimilé à une plus-value immobilière et est imposé au taux de 19% + 17,2% de prélèvements sociaux. Vous bénéficiez d'abattements pour durée de détention dès la 6^e année et êtes exonéré d'impôt à partir de la 22^e année et de prélèvements sociaux à partir de la 30^e année.

LES TERMES FREQUENTS

- **TOF = TAUX D'OCCUPATION FINANCIER** : Il s'agit du rapport entre le loyer total collecté et le loyer total collectable. Un TOF de 100% signifie que la SCPI collecte la totalité des loyers. En général, un bon TOF se situe entre 85 et 100%.
- **TOP = TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE** : Il s'agit du rapport entre le total de la surface occupée par le total de la surface disponible détenue par la SCPI.
- **Délai de jouissance / carence** : Il s'agit du temps à attendre avant de toucher ses premiers revenus. Un délai de jouissance de 6 mois signifie que le 6^e mois est le premier mois à compter pour percevoir ses revenus. Si la SCPI verse les loyers de façon mensuelle, vous aurez vos premiers revenus dès le mois suivant. Dans le cas où la SCPI verse les loyers trimestriellement, vous pourriez devoir attendre encore jusqu'à 2 mois supplémentaires.

Exemple : SCPI versant les loyers trimestriellement avec un délai de carence de 3 mois. Vous investissez en janvier. Le premier mois comptant est le mois d'avril et vos premiers revenus seront versés au mois de juillet pour la période avril – juin.

- **Frais de gestion** : Ils comprennent l'ensemble des frais liés à la gestion (location, entretien, réparation, salaires des employés, assurances, etc.) et sont déjà prélevés sur les revenus perçus.
- **Frais de souscription** : Ils correspondent aux différents frais liés à l'achat (prix du bien, frais de notaire, travaux de rénovation, etc.) et vous impactent réellement à la sortie, lors de la revente de vos parts. Un investissement de 5 000€ avec 200€ de frais de souscription vous donnera l'équivalent de 5 000€ de parts.