

SCPI : Tous les avantages de l'immobilier sans les inconvénients

Société civile de placement immobilier

SOMMAIRE

Présentation	1
Pour qui ?	2
Les types de SCPI	3
Achat - gestion - vente	4
La fiscalité	5
Les avantages	5
Finalement, les SCPI	6

PRÉSENTATION

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont des organismes de placement collectif dont l'objet exclusif est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif grâce à l'émission de parts dans le public. Les SCPI bénéficient de l'avantage de la transparence fiscale.

Ce placement permet de détenir indirectement de l'immobilier avec un montant d'investissement plus modeste qu'une détention d'immobilier en direct.



SCPI : POUR QUI ?

« Les SCPI sont une solution adéquate pour une large diversification du patrimoine immobilier »

Investir en SCPI équivaut à détenir indirectement un portefeuille immobilier géré. Ces investissements s'adressent à **deux types d'investisseurs** :

D'une part, ce placement s'adresse à **ceux qui possèdent déjà un patrimoine en pierre** et qui souhaitent le diversifier puisque les SCPI de rendement investissent dans l'immobilier tertiaire. Elles représentent donc une **solution adéquate pour une large diversification du patrimoine immobilier.**

Les SCPI sont également une solution intéressante pour les **investisseurs débutants.** En effet, étant gérées par des professionnels, leurs actifs sont diversifiés par le secteur ainsi que par la position géographique. Par conséquent, elles sont également un **produit idéal** pour ceux qui souhaitent, par exemple, **commencer à préparer leur retraite, ou générer des revenus passifs.**



LES DIFFÉRENTS TYPES DE SCPI



Il y existe **deux catégories** de sociétés civiles de placement immobilier :

- D'une part, on retrouve **celles détenant des immeubles à usage commercial**, comme des bureaux, des boutiques, etc. Les revenus générés par ces actifs sont supérieurs à ceux de l'immobilier d'habitation, et ont pour principal objectif de redistribuer les revenus (**SCPI de rendement**). Ces sociétés civiles de placement immobilier représentent la majorité de celles présentes sur le marché.
- D'autre part, on retrouve également **celles détenant un patrimoine à usage d'habitation** comme des résidences ou des appartements. Ce type de société civile de placement immobilier se divise en **deux sous-catégories** : les **SCPI de plus-values** et les **SCPI fiscales**.



Selon les types de société civile de placement immobilier, la finalité diverge.

Les SCPI fiscales sont investies principalement en immobilier d'habitation. L'intérêt de cet investissement est qu'il est éligible à un dispositif foncier permettant de bénéficier d'un amortissement déductible des revenus fonciers ou d'une réduction d'impôt.

Les SCPI de rendement sont investies principalement dans de l'immobilier d'entreprise. L'intérêt de ce type d'investissement est de permettre aux associés de percevoir régulièrement des revenus issus des loyers. Le rendement de ce type de bien est plus élevé et stable que dans l'immobilier d'habitation.

Les SCPI de plus-values, contrairement à celle de rendement, ont pour but de valoriser leurs parts sur le long terme. Le but ici, est d'acquérir un patrimoine de biens immobiliers à faible coût, de réaliser des travaux pour ainsi effectuer une valorisation sur le long terme. En raison de l'aléa lié à l'évolution du marché immobilier sur le long terme, ce type de société civile de placement immobilier est peu développé.



Souscription

Il est possible d'acheter des parts en SCPI sur le marché primaire et secondaire. Le **marché primaire** est celui sur lequel les parts peuvent être achetées lors de la souscription initiale des parts ou des augmentations de capital. Le **marché secondaire** est celui sur lequel les parts déjà acquises vont s'échanger. C'est sur ce marché que les associés désirant se séparer d'une partie ou de la totalité des parts qu'ils détiennent, vont effectuer leurs opérations de vente.

Gestion

Des spécialistes sont amenés à intervenir dans la vie de la SCPI afin de garantir son bon fonctionnement. L'organe principal est la **société de gestion**, qui a pour rôle de gérer le patrimoine de la SCPI. Un **conseil de surveillance** la contrôle et l'assiste dans ses missions et un **commissariat aux comptes** certifie de la régularité de l'inventaire et du respect de l'égalité entre les associés. Un **expert immobilier indépendant** doit effectuer une évaluation régulière du patrimoine détenu.



Cession

Le principe de sortie dans les SCPI est que **les parts sont librement cessibles**. Les sociétés en charges des SCPI doivent tenir un registre des cessions qui récapitule les offres de cessions et les demandes d'acquisition. Les parts peuvent être **cédées sur le marché secondaire** pour les SCPI à capital fixe, à condition d'avoir l'approbation de la société. Le plus souvent, les SCPI optent pour un capital variable ; c'est **la société** qui **assure la liquidité** et donc le rachat des parts.

LA FISCALITÉ

Le **montant des bénéfices** qui va être **redistribué aux associés** est déterminé lors de l'assemblée générale de la société. Au vu de la **fiscalité transparente** de la SCPI, les associés doivent déclarer personnellement les dividendes perçus selon les parts qu'ils détiennent dans la société.

Ces revenus sont imposés au titre de **l'impôt sur le revenu** si l'associé est une **personne physique** ou au titre de **l'impôt sur les sociétés** si l'associé est une **personne morale**. Il sera imposé dans la catégorie des revenus fonciers et de façon marginale sur les revenus financiers dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

En cas de plus-values lors de la cession de parts détenues, le contribuable sera **imposé au titre des plus-values immobilières** des particuliers. Les associés d'une SCPI peuvent être imposés sur les plus-values faites par la société en cas de cession d'immeuble. Chaque associé sera donc imposé en proportion de ses droits dans la société.

Les parts possédées dans une société civile de placement immobilier doivent être déclarées à l'IFI et à l'ISF.



LES AVANTAGES



Investir en SCPI permet de bénéficier des avantages de l'immobilier sans supporter les inconvénients.

En effet, l'investissement en SCPI a de nombreux avantages tels que :

- Investissement disponible à tous
- Forte diversification de l'investissement
- Risque mutualisé sur un large patrimoine
- Placement à bonne rentabilité
- Gestion assurée par un professionnel
- Avantages fiscaux et réduction d'impôts

FINALEMENT, LES SCPI

Les sociétés civiles de placement immobilier sont des systèmes de placement financier permettant de détenir indirectement de l'immobilier (pierre-papier). Cet investissement est accessible à tous types de portefeuille, que ce soit pour un premier investissement, ou dans le but de diversifier un patrimoine déjà constitué.

Quel que soit le type de SCPI, leur objectif est le même. Ces sociétés investissent dans l'immobilier et reversent un revenu régulier au prorata des parts détenues. Il est simple et rapide d'acquérir ou de céder des parts.

D'un point de vue fiscal, en possédant des parts dans une ou plusieurs sociétés civiles de placement immobilier, vous serez imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Devenir associé dans une SCPI confère de nombreux avantages, mais également des droits et des obligations à respecter envers la société.



Vous souhaitez en savoir davantage sur ce sujet ou sur d'autres investissements adaptés votre situation, vos besoins et vos projets ?

N'hésitez pas à contacter nos conseillers en gestion de patrimoine !

☎ +33 (0)4 85 80 03 95

✉ coeos@coeos-patrimoine.com

🌐 www.coeos-groupe.com

📍 535 route des Lucioles, les Aqueducs B3, 06560 Valbonne

