



# Diane Patrimoine

## SCPI le placement immobilier collectif

### Qu'est-ce qu'une SCPI ?

une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est la propriété collective de biens immobiliers exprimée en parts détenues par des personnes physiques ou morales appelées "associés". Son objet consiste exclusivement en l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Les associés perçoivent à intervalles réguliers (le plus souvent trimestriellement) le revenu issu de la location des locaux acquis par la SCPI.

Certaines SCPI recherchent en priorité la valorisation de leur patrimoine, plutôt que l'optimisation du rendement.

### Les avantages de cette formule de placement sont nombreux :

- l'accessibilité à l'immobilier avec des mises de fonds faibles ;
- des revenus réguliers grâce à l'étalement des échéanciers des baux ;
- l'absence de soucis de gestion ;
- la mutualisation des risques locatifs grâce à une diversification typologique (bureaux, commerce...) et géographique des investissements ;
- la transparence de l'information...

### Les "risques associés" à cette formule de placement sont :

- un support de placement à long terme (minimum 8 ans voire plus en fonction du produit) qui doit être acquis dans une optique de diversification du patrimoine ;
- l'absence éventuelle de rendement ou perte de valeur : risques qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI ;
- la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers ;
- les conditions de cession (délais, prix) peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI ;
- la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital.

### Les différents types de SCPI

- *SCPI à capital fixe* : pour atteindre le capital plafond défini dans les statuts de la société, la SCPI procède à des augmentations de capital. Son capital progresse donc par tranches successives. L'acquisition de parts est alors possible soit à l'occasion d'une augmentation de capital, soit sur le marché des parts en rachetant celles d'un associé vendeur.

- *SCPI à capital variable* : à tout moment, la SCPI peut émettre des parts nouvelles ou racheter des parts pour permettre à un associé de "sortir". Quand un associé demande le retrait de ses parts, la SCPI rachète ses parts en contrepartie de nouvelles parts émises à de nouveaux souscripteurs.

- *La SCPI de rendement* : l'objectif de la SCPI de rendement est de distribuer régulièrement des revenus aux associés (en règle générale, la distribution est trimestrielle).

Ils sont le fruit de la location du patrimoine immobilier.

- **La SCPI fiscale** : les SCPI dites “fiscales” ont été créées pour faire bénéficier les associés des avantages fiscaux voulus par le législateur et portent généralement le nom du ministre des Finances ou du Logement qui les a initiés (Malraux, Méhaignerie, Robien, Borloo, Scellier, Duflot, Pinel...). Les avantages fiscaux ne sont acquis qu’au premier détenteur des parts de la SCPI concernée.

On classera également dans cette catégorie les SCPI Déficit Foncier, Nue-Propriété....

### Risques associés de la SCPI fiscale

- La SCPI fiscale s’adresse aux personnes imposables. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d’être modifié ultérieurement.
- Pour bénéficier de l’avantage fiscal, vous devez conserver vos parts pendant la durée minimum recommandée dans la notice.
- Le capital investi ne bénéficie d’aucune garantie, ni protection.
- Les conditions de cession (délais, prix) peuvent varier en fonction de l’évolution du marché immobilier et de la date de la demande de cession. La revente de parts est soumise à l’existence d’une contrepartie.
- La revente partielle ou totale des parts, durant la période minimum recommandée fiscalement, entraîne la perte de l’avantage fiscal et le remboursement à l’administration fiscale des déductions effectuées.
- L’avantage fiscal n’est pas transmissible

### Les SCPI et la fiscalité

La fiscalité des SCPI est identique à celle de l’immobilier classique. Chaque associé est imposé sur les loyers perçus à hauteur de sa quote-part. Pour que ce dernier remplisse facilement sa déclaration de revenus, la société de gestion lui adresse chaque année toutes les informations nécessaires.

**L’investisseur peut optimiser la fiscalité de son placement grâce :**

- à l’achat à crédit de parts de SCPI, qui permet d’alléger ses charges d’impôts grâce à la déduction des intérêts du prêt de ses revenus fonciers ;
- au démembrement. En effet, le nu-propiétaire est exonéré de l’ISF, alors que l’usufruitier, qui perçoit les revenus distribués, en est soumis.
- à l’achat de parts de SCPI dans un contrat d’assurance-vie.
- à l’achat de parts de SCPI qui investissent dans un autre pays que la France...



Attention : en Déficit Foncier et Malraux, la plus-value sera calculée par l’administration entre le prix du foncier au départ (hors travaux donc) et le prix de vente de la SCPI, ce qui peut être important même si on ne constate pas de plus-value sur le prix de la part ! Une autre manière pour le fisc de récupérer un avantage donné...

### Les différentes valeurs de la SCPI

Il existe différentes valeurs dans une SCPI :

- valeur nominale
- valeur de réalisation
- valeur vénale
- valeur de reconstitution

Il existe également différents prix :

- prix d’achat
- prix de retrait

La valeur nominale est la valeur de la part lors de la création de la SCPI. Si vous créez une SCPI avec 1 000 parts et un capital de 1 000 €, la valeur nominale de la part sera de 1 € Mais avec le temps, la valeur nominale ne change pas, par contre la valorisation de la SCPI évolue.

Prix d'achat = valeur nominale + prime d'émission

La prime d'émission comprend la revalorisation du patrimoine, ainsi que les frais d'achat : l'amortissement des frais de constitution, des frais de recherche et d'acquisition du patrimoine immobilier plus la commission de souscription.

Prix de retrait = Valeur de la part - les frais de souscription, variables en fonction de chaque SCPI (10 % en moyenne, parfois jusqu'à 12%)

Valeur Vénale = Valeur du patrimoine immobilier, évaluée par un expert

Valeur de réalisation = valeur vénale + autres actifs détenus par la SCPI (trésorerie)

Valeur de reconstitution = valeur de réalisation + estimation des frais générés par une éventuelle reconstitution de son patrimoine

Bref, ce qu'il faut retenir :

Le prix d'achat correspond à la valeur du patrimoine + les frais

Le prix de retrait = prix d'achat - les frais

Le rendement net est calculé sur le prix d'achat

En conclusion : l'achat d'une SCPI doit être considéré comme un achat immobilier avec toutes les règles de bon sens concernant les biens concernés. Il faut bien choisir ses objectifs et le type d'investissement sous jacent recherché avant de se lancer. Enfin, la fiscalité peut jouer un rôle déterminant sur le rendement réel définitif.



Pour tout renseignement complémentaire :

[contact@dianepatrimoine.com](mailto:contact@dianepatrimoine.com)