



Immobilier papier ► SCPI de rendement

Les SCPI sont des sociétés civiles ayant pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de la gestion, elles peuvent, dans certaines limites :

- Procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction
- Acquérir les équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles
- Revendre les biens sous réserve que ces cessions ne soient pas habituelles (effectuées trop fréquemment, ces opérations leur feraient perdre leur statut juridique de société civile et donc leur régime fiscal).

Dans tous les cas, il leur est formellement interdit de construire elles-mêmes les immeubles, cette activité étant réservée aux sociétés de construction.

SCPI à capital fixe ou à capital variable ?

SCPI à capital fixe

Le capital de la SCPI ne pourra progresser que par augmentation de capital successif jusqu'à atteindre le capital plafond qui a été fixé par ses statuts. Entre deux augmentations de capital ou lorsque le plafond est atteint, le capital demeurera fixe. Par conséquent, si un souscripteur veut se retirer de la SCPI, il lui faudra trouver des acheteurs qui rachètent ses parts de façon à ce que le capital ne soit pas modifié.

SCPI à capital variable

Les SCPI à capital variable bénéficient d'un avantage appréciable : la société s'engage dans certaines limites à reprendre les parts des associés qui souhaiteraient récupérer leur épargne. Si elles ne trouvent pas preneur au terme d'un certain délai, les parts correspondantes sont annulées et le capital de la SCPI diminué d'autant.

SCPI : Des objectifs variés

SCPI d'Entreprise

Les investissements des SCPI d'entreprise s'effectuent essentiellement dans des locaux d'entreprises, de bureaux, d'entrepôts et des locaux commerciaux. Leur objectif principal est la distribution de revenus réguliers aux associés.

SCPI de murs de commerces

Appelées également murs de boutiques, sont des SCPI de rendement qui investissent principalement en immobilier commercial, dans des petites et moyennes surfaces (de maximum 800 à 1000 m²) : des murs de boutiques en pied d'immeuble dans des centres villes, des retail parks et des moyennes surfaces de périphéries. Ces actifs immobiliers de commerce sont loués à des commerces indépendants, des enseignes nationales ou internationales.

SCPI diversifiée

Elle permet une mutualisation optimale des risques pris par l'investisseur : les actifs détenus par une SCPI diversifiée font l'objet d'une répartition attentive et minutieuse entre différents secteurs géographiques (Ile-de-France, grandes villes de province, secteurs ruraux) et entre les différents types de baux les plus rémunérateurs (bureaux, commerce, entrepôts...).



SCPI régionale

Les SCPI régionales privilégient l'investissement dans des actifs immobiliers locaux et font donc le choix inverse de celui des grandes SCPI diversifiées possédant des biens à travers toute la France. La forte concentration géographique du patrimoine des SCPI régionales offre ordinairement pour avantage que la société de gestion dispose d'une connaissance très fine du marché où elle opère.

SCPI de plus-value

La politique de gestion des SCPI de plus-value est différente de celle des SCPI d'entreprise : la distribution de revenus réguliers est moins importante afin de valoriser le plus possible la plus-value sur les ventes des parts de SCPI.

Etant autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, les SCPI sont soumises à la surveillance de l'AMF. Cette surveillance consiste à vérifier le respect des dispositions légales et à viser les notes d'informations remises aux souscripteurs ou acquéreurs de parts.

Les SCPI sont également contrôlées par un commissaire aux comptes et par un conseil de surveillance composé de porteurs de parts.

La loi du 31/12/1970 a étroitement réglementé le statut des SCPI. Leur activité est également été fortement encadrée, notamment par la loi du 04/01/1993, les particuliers bénéficiant ainsi d'une plus grande sécurité pour leurs investissements.

La loi du 02/07/1996 a doté les SCPI d'un nouveau statut, les SCPI étant désormais assimilées à des instruments financiers.

Les Avantages des SCPI de rendement

Le principal avantage des SCPI, c'est l'absence totale de soucis de gestion locative. En effet, l'ensemble du processus est administré par une société de gestion dont c'est l'unique métier. Ces gestionnaires sont le plus souvent filiales de grandes banques, gage de solidité de l'actionnaire.

Second atout, la mutualisation des risques locatifs. Le parc immobilier de la SCPI est varié sectoriellement (bureaux, commerces, logements...etc) et géographiquement (Paris intra-muros, Île de France, province voire Europe).

Mais surtout il s'agit d'un parc d'immeubles regroupant des centaines de lots loués en conséquence à des centaines voire milliers de locataires distincts.

Le rendement du placement surpasse les autres classes d'actifs et se veut très constant. A près de +5% en 2015, la rentabilité moyenne des SCPI est plus de 4 points supérieure à celle du Livret A.

La raison est simple: l'immobilier d'entreprise se loue plus cher et avec moins de contraintes que l'immobilier résidentiel.

Pour preuve, du bureau prime dans le quartier central des affaires à Paris (QCA) offre un taux de rendement d'environ +3,5%. Une tour de bureau à la Défense génère environ +5% annuel. Tandis qu'un entrepôt logistique à Roissy confère un rendement locatif de l'ordre de 8% par an. La rentabilité moyenne issue de ces participations immobilières permet d'offrir entre +4% et +6% annuel aux investisseurs en SCPI.

Principes de précaution

La dégradation de l'activité économique pèse en effet sur les entreprises et les commerçants qui louent les locaux gérés par les SCPI. Les conditions de négociation entre bailleurs et locataires se durcissent.

Dans un marché en récession, les locataires s'en vont, ne paient plus les loyers ou les renégocient à la baisse pour réduire les charges. La concurrence entre les acteurs pour acheter les meilleurs actifs s'exacerbe.



Tout ne fonctionne pas de la même façon. Les actifs très bien situés, proches des transports et dans des zones dynamiques, aux normes les plus récentes ou rénovés, ont naturellement moins de difficultés à être loués et à bon prix que des immeubles vétustes et moins bien localisés.

La crise économique contraint, depuis plusieurs années déjà, les épargnants à être de plus en plus sélectifs. Les SCPI dont le patrimoine est vieillissant et qui n'ont pas engagé de travaux de rénovation depuis 5 à 10 ans, risquent encore de voir leurs revenus locatifs diminuer, avec un impact sur les rendements... L'augmentation des vacances locatives en raison de défaillances d'entreprises n'est pas non plus à exclure.

Toutes les sociétés ne se valent pas et une grande sélectivité s'impose. Pour faire le tri entre les 78 SCPI d'immobilier d'entreprise, il faut scruter au préalable la qualité et l'expérience du gestionnaire. Puis, la lecture attentive des rapports trimestriels et annuels des SCPI est recommandée.

Elle permet notamment de vérifier la régularité du taux de distribution de la société, qui est un critère déterminant. Décortiquer ces documents d'information donne aussi la possibilité d'évaluer la diversification et la qualité du patrimoine de la SCPI, ainsi que le taux d'occupation (au moins 90 %), indicateur très important.

L'épargnant peut se faire aider par un conseiller spécialisé.

Actuellement, les SCPI souscrites en direct, c'est-à-dire en dehors d'un **contrat d'assurance-vie** ou de capitalisation, sont soumises à la fiscalité des revenus fonciers : les prélèvements sociaux en vigueur d'un côté et l'impôt sur le revenu de l'autre côté.

Selon la tranche d'imposition, l'**impôt sur le revenu** global dû peut être important.

Exemple : Hypothèse d'un rendement brut de 5% de la SCPI de rendement

Pour des revenus soumis à la tranche marginale d'imposition de 30 %.

Les revenus des parts de SCPI seront imposés au taux de 30%

Auquel il faudra ajouter les prélèvements sociaux à 15.50%

Le rendement net sera inférieur à 2.5%

Une fiscalité attractive grâce à l'assurance-vie

La souscription d'une SCPI au travers d'une assurance-vie permet de réduire significativement l'impact de cette fiscalité. Deux cas de figure peuvent se présenter dans le cadre du contrat d'assurance, ou de capitalisation, en fonction du besoin du client.

1°) Le client laisse les revenus de la SCPI dans le contrat d'assurance-vie. Les parts de SCPI ne sont pas annuellement soumises aux prélèvements sociaux mais au moment des rachats car elles sont considérées comme des unités de compte.

Il n'y a pas de fiscalité spécifique applicable aux SCPI dans le cadre ces unités de compte. Aussi, dans le cas d'une revente des parts de SCPI restant une assurance vie, la plus-value n'est pas taxée. Il en est de même en cas de désinvestissement d'une SCPI et d'un investissement sur une nouvelle.

2°) le client rachète les revenus de la SCPI du contrat d'assurance-vie. Là, la fiscalité qui s'applique, est celle de l'assurance-vie en fonction de l'ancienneté du contrat d'assurance-vie.

L'assurance-vie, mais aussi un contrat de capitalisation, offrent des atouts techniques dans la gestion des SCPI. Les revenus des SCPI acquises en direct sont versés trimestriellement sans que le porteur de la SCPI puisse solliciter une autre date.

Pour celles détenues par le biais d'une assurance-vie, l'épargnant peut faire des rachats programmés ou libres après le premier versement de coupon. L'assurance-vie offre donc une plus grande flexibilité.



De même, en cas de souscription en direct d'une SCPI, la revente des parts n'est pas assurée dans un délai déterminé.

Dans le cas d'une assurance-vie, la compagnie d'assurance assure la liquidité des parts de SCPI.

Les contraintes des SCPI dans l'assurance vie

Il n'y a pas que des avantages à souscrire des SCPI avec une assurance-vie. Il faut admettre l'existence d'inconvénients qu'il faut connaître pour en mesurer toute la portée. Ainsi, seules les SCPI éligibles en assurance-vie sont admises.

Or elles sont moins nombreuses que celles pouvant être acquises en direct. Il s'ajoute que les compagnies d'assurance vie ayant des règles rigoureuses de sélection, n'acceptent pas de référencer toutes les SCPI éligibles.

Au final, toutes les compagnies d'assurance-vie n'offrent pas la possibilité d'investir jusqu'à 100 % du contrat sur une SCPI.

Par ailleurs, il faut avoir en tête que le souscripteur n'est pas propriétaire des actifs investis dans le contrat. Ces derniers appartiennent à la compagnie d'assurance. Le souscripteur détient seulement une créance exigible contre l'assureur.

Aussi, le souscripteur ne pourra pas participer à la vie de la SCPI et donc voter les résolutions proposées lors des assemblées générales, contrairement à la détention en direct d'une SCPI.

OPCI : Une bonne alternative ?

Lancé en 2008, l'OPCI est en train de faire une percée intéressante. Il s'agit d'un hybride entre SCPI et OPCVM. La poche immobilière oscille de 60 à 90% tandis que le reste peut être investi par le gérant en titres, OPCVM monétaires, obligataires ou actions.

Avec l'OPCI, le gérant bénéficie de plus de latitude pour ses investissements. L'épargnant profite d'un surcroît de diversification et surtout d'une plus grande liquidité

Un placement qui marie immobilier et liquidité

L'OPCI est un organisme de placement collectif agréé par l'AMF. Il offre l'avantage d'une fiscalité de valeurs mobilières ou foncières et d'une liquidité intrinsèque et propose aux investisseurs une véritable opportunité de diversification de leur patrimoine financier.

Avec la baisse des rendements euros des fonds d'assurance vie, les ménages peuvent être enclins à rechercher une épargne mieux rémunérée tout en limitant la prise de risque. Une problématique à laquelle peuvent répondre les OPCI.

En effet, statutairement, ils ont l'obligation d'investir 60% ou plus de leurs actifs dans l'immobilier, côté ou non, et doivent toujours détenir au moins 10% de liquidités (ce qui permet aux particuliers de revendre les parts à tout moment).

Le reste de l'épargne peut être investi dans des actions, mais le plus souvent il est logé dans des obligations ou des placements monétaires. Autre atout non négligeable, les OPCI sont logeables dans les assurances-vie et profitent de la fiscalité attractive de cette dernière.

Les OPCI effectuent toutes les opérations nécessaires à l'usage ou à la revente de ces immeubles; ils réalisent les travaux de toute nature, nécessaires à la location; remise en état, reconstruction réhabilitation. Ils acquièrent les instruments financiers investis dans la poche mobilière.

L'OPCI est tenu de reverser aux investisseurs, au moins 85% de ses résultats, plus-value incluse (50% pour les Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV)).

L'investisseur est averti que la performance de la SPPICAV peut ne pas être conforme à ses objectifs et que son capital investi peut ne pas lui être totalement restitué.

Il est rappelé que la SPPICAV n'offre pas de garantie en capital.



Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SPPICAV :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale et l'évolution de la consommation qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers
- les conditions locales du marché immobilier et la situation financière des locataires des actifs immobiliers
- la modification des régimes fiscaux locaux et des contraintes législatives et réglementaires
- les risques liés à l'environnement
- la moindre liquidité des actifs immobiliers

La fiscalité des OPCI – Organisme de Placement Collectif en Immobilier

Produits distribués

Les dividendes distribués par les SPPICAV aux personnes physiques sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu en tant que revenus de capitaux mobiliers. Lors du versement du dividende, un acompte d'impôt sur le revenu est en principe prélevé au taux de 21 % sous la forme d'une retenue à la source ; cet acompte s'impute sur l'impôt sur le revenu.

Les dividendes de SPPICAV supportent également les prélèvements sociaux au taux global de 15,5 %. Les dividendes distribués aux entreprises sont compris dans le résultat imposable à l'impôt sur le revenu (IR) ou à l'impôt sur les sociétés (IS).

Gains sur cessions ou rachats d'actions

Les gains réalisés par les actionnaires personnes physiques lors de la cession ou du rachat de leurs actions sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, après application sur la plus-value réalisée d'un abattement dont le taux est fonction de la durée de détention des actions :

- 50 % d'abattement si la détention est comprise entre deux ans et huit ans
- 65 % d'abattement si la détention excède huit ans.

Les plus-values supportent également les prélèvements sociaux au taux global de 15,5 %.

Les gains réalisés par les entreprises sont compris dans le résultat imposable à l'IR ou à l'IS.

AVERTISSEMENT : L'investissement dans des parts de SCPI ou d'OPCI comporte des risques dont vous devez prendre connaissance. Les dividendes qui vous seront versés dépendent des conditions de location des immeubles. De plus, le capital investi n'est pas garanti. Les parts de SCPI ou d'OPCI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Notre métier de conseils en gestion de patrimoine consiste aussi à vous aider à choisir en amont le type d'opération d'investissement qui vous convient, un cadre fiscal adapté à votre situation et à dimensionner votre projet à l'aide de simulations chiffrées réalisées dans le cadre d'une étude personnalisée.

Nous vous proposerons par la suite, si vous le souhaitez, des programmes sélectionnés parmi de nombreux promoteurs et monteurs professionnels qui nous proposent un vaste choix de produits immobiliers de qualité.

Vous souhaitez être guidé dans votre projet d'investissement immobilier ?

Conseils personnalisés, sans engagement

Contactez-nous !