



à la une

SCPI

UNE SOLUTION POUR INVESTIR À CHAQUE ÂGE

La SCPI de rendement est un placement dans l'immobilier d'entreprise permettant d'investir sans les inconvénients de la gestion locative d'un bien immobilier détenu en direct. L'assurance vie n'est pas le seul couteau-suisse de l'épargne et de la gestion de patrimoine...

L'ESSENTIEL SUR LA SCPI DE RENDEMENT

La SCPI (société civile de placement immobilier) de rendement est un placement permettant à un particulier d'investir dans l'immobilier d'entreprise à partir de quelques milliers d'euros, sans acquérir d'immeuble ni contraintes de gestion. La SCPI fait partie des placements de type « pierre papier » (comme les OPCI et les sociétés foncières cotées en Bourse), dans lesquels on possède des parts et dont la gestion est confiée à des professionnels régulés par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

C'est même un placement « pur » dans l'immobilier : le patrimoine d'une SCPI est composé en quasi-intégralité d'immeubles, complété par une poche de

trésorerie souvent représentative de l'épargne collectée qui n'a pas encore été investie. Ce placement constitue donc une alternative à l'investissement immobilier physique, notamment pour les déçus de l'immobilier locatif en direct.

La vocation première d'une SCPI de rendement est de distribuer des revenus à intervalles réguliers, généralement tous les trimestres, dans le cadre d'un placement à long terme, ne serait-ce que pour amortir les frais de souscription élevés (environ 10%). Les performances sont meilleures que celles des placements financiers sans risques tels que le Livret A ou les fonds euros des contrats d'assurance vie. En 2017, leur rendement moyen s'est établi à 4,4% avant impôts et prélèvements sociaux.



La SCPI réunit une multitude de souscripteurs (on parle d'associés) et a vocation à gérer un patrimoine diversifié, composé de plusieurs biens immobiliers (jusqu'à plusieurs centaines). Les investissements des SCPI de rendement s'effectuent dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, bureaux et commerces pour l'essentiel, en France et de plus en plus dans d'autres pays en Europe, ou dans des secteurs comme la santé et l'hôtellerie.

Et la fiscalité ? Il faut bien l'avouer : le régime fiscal de la SCPI n'est pas le plus avantageux qui soit. En principe, les revenus locatifs tirés de la SCPI sont imposés comme des loyers, dans la catégorie des revenus fonciers : on est imposé selon sa tranche marginale d'imposition (0%, 14%, 30%, 41% ou 45%) à laquelle on ajoute les prélèvements sociaux (17,20%). Au maximum, les revenus fonciers peuvent supporter une imposition globale de 66,20% (45% + 4% de contribution exceptionnelle sur les hauts revenus + 17,20% de prélèvements sociaux), un taux susceptible d'être réduit de quelques points compte tenu de la CSG déductible l'année suivante. Les intérêts de la trésorerie dont dispose la SCPI, qui représentent une petite minorité des revenus perçus, sont désormais imposés par défaut à la flat tax (impôt sur le revenu de 12,8% + prélèvements sociaux de 17,2%).

Last but not least : l'imposition des parts de SCPI à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), impôt sur le patrimonial en vigueur depuis le 1er janvier 2018, en remplacement de l'ISF.

« Les inconvénients de ce régime fiscal à première vue défavorable peuvent être aisément contournés, grâce à la diversité des modes de souscription de la SCPI ».

Les inconvénients de ce régime fiscal à première vue défavorable peuvent être aisément contournés, grâce à la diversité des modes de souscription de la SCPI. Mieux, ceux-ci offrent de nombreuses possibilités d'investissement adaptées au profil, au projet et à l'âge de chacun.

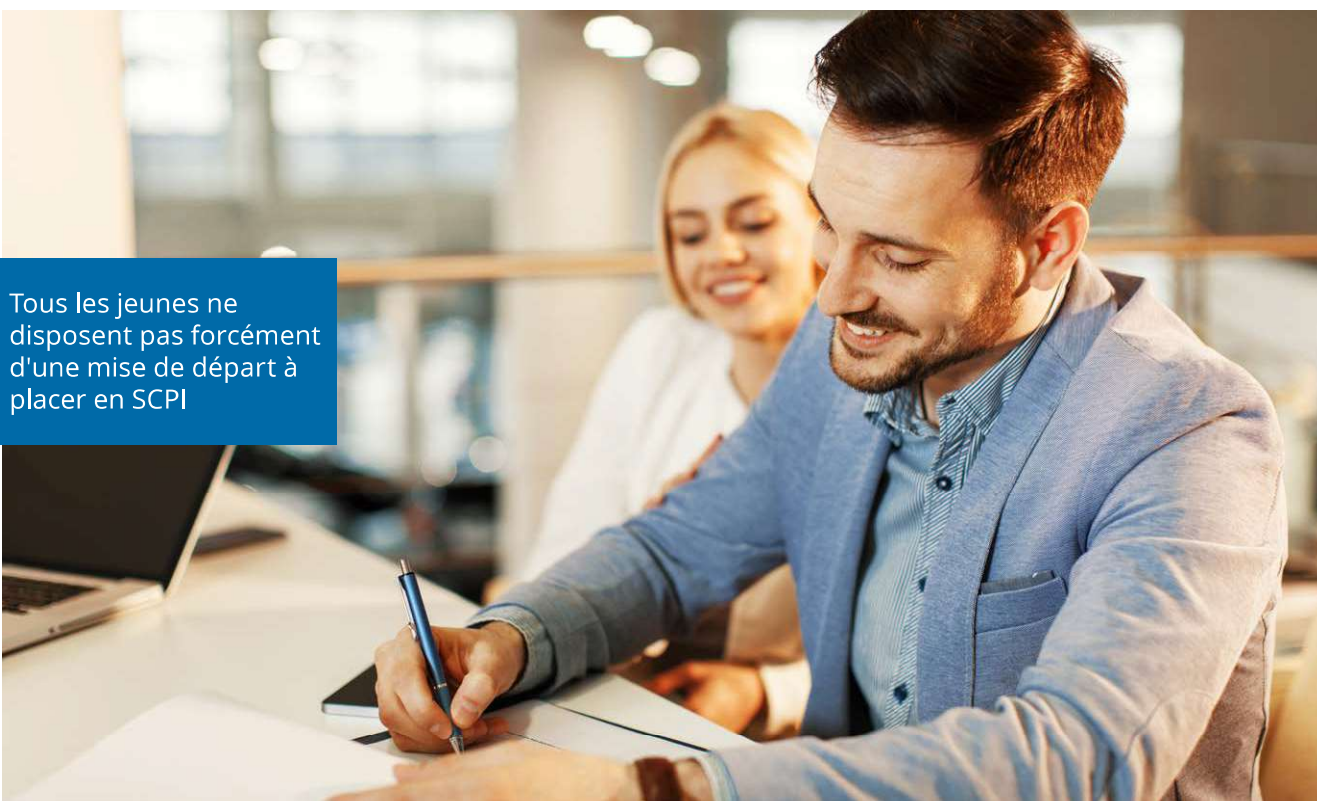
MOINS DE 35 ANS : SOUSCRIPTION CASH OU À CRÉDIT ?

Même la souscription comptant n'est pas forcément à proscrire pour tous. Ce mode d'acquisition revient à acheter des parts cash (sans financement à crédit) et à générer des revenus fonciers imposables, s'ajoutant aux autres revenus du souscripteur. S'il souscrit des parts de SCPI cash, un jeune en début de carrière, sous réserve de disposer d'un capital à fructifier et d'être non imposable à l'impôt sur le revenu, bénéficie d'une imposition

limitée à 17,2%, soit uniquement les prélèvements sociaux. De quoi compléter ses revenus du travail par des revenus fonciers faiblement taxés. Si ses revenus augmentent comme on peut le présager dans

l'hypothèse d'une évolution linéaire de la carrière professionnelle, la fiscalité des revenus va aller croissant.

Mais tous les jeunes ne disposent pas forcément d'une mise de départ à placer en SCPI. Comment investir dans ces conditions ? En finançant ses parts à crédit, comme on le ferait pour un achat immobilier classique. Pour une acquisition de 50.000 euros, un effort d'épargne d'environ 100 euros par mois sur 20 ans suffit.



Tous les jeunes ne disposent pas forcément d'une mise de départ à placer en SCPI

INTÉRÊTS D'EMPRUNT DÉDUCTIBLES

C'est d'autant plus intéressant actuellement que le coût de l'argent est proche des plus bas historiques. L'occasion est double : se constituer un patrimoine immobilier en lissant ses dépenses dans le temps au gré des échéances de crédit à rembourser et profiter de ce que l'on appelle l'effet de levier du crédit, les taux d'emprunt étant largement inférieurs à la rentabilité offerte par les SCPI.

Dans une telle configuration, la fiscalité des revenus fonciers est atténuée. Pourquoi ? Parce que les charges liées au financement (intérêts, assurance de prêt) sont déductibles des revenus fonciers : la base imposable (les loyers) sont diminués fiscalement du coût de la dette d'acquisition. Cela permet de ne pas charger la barque fiscale des jeunes dont la carrière décolle et la rémunération du travail en parallèle.

Le mécanisme de la déduction des intérêts d'emprunt, et plus globalement l'acquisition à crédit, peut également convenir à d'autres profils. Certains individus disposant de hauts revenus peuvent préférer conserver leur réserve de cash disponible pour d'autres opportunités et financer leur investissement immobilier à crédit. Surtout, avec une imposition élevée (dans les tranches à 30%, 41% ou 45%), près de la moitié et jusqu'à 66,2% des revenus fonciers peuvent être absorbés par les prélèvements obligatoires. Proportionnelle au taux d'imposition, l'économie d'impôt liée à la déduction des intérêts d'emprunt pendant toute la durée du crédit est donc substantielle.

ASSURANCE VIE OU DÉMEMBREMENT

La SCPI peut aussi être souscrite lorsqu'on dispose déjà d'un capital à placer, par exemple entre 50 et 60 ans après avoir reçu un héritage. Mais pas question d'investir cash, nous l'avons vu, pour des raisons fiscales qui viendraient rogner exagérément les revenus générés. Souscrire des SCPI à l'intérieur de l'assurance vie peut constituer une parade bien utile à cet égard : c'est un moyen de bénéficier du cadre fiscal privilégié de cette enveloppe de détention, les gains n'étant taxés à l'impôt sur le revenu qu'en cas de retrait et dans des conditions plus favorables que les revenus fonciers. Gare cependant aux frais : en plus des frais propres à la SCPI, il faut ajouter les frais de gestion annuelle du contrat et une ponction par l'assureur d'une partie des revenus versés. Les conditions de souscription sont en fait très variables d'un assureur à l'autre. Mieux vaut se renseigner auprès de son conseiller pour savoir quel est le contrat le plus adapté et s'il y existe des alternatives investies sur la même thématique, comme les SCI (sociétés civiles immobilières) à capital variable ou les OPCV (organismes de placement collectif en immobilier).

Même si c'est contre-intuitif, certaines personnes peuvent ne pas avoir besoin de revenus complémentaire, en tout cas pas dans l'immédiat. Là encore, la fiscalité est en cause : pourquoi percevoir des revenus en plus si plus de la moitié est reversée à l'État et à la Sécurité sociale ? Il existe une parade parfaitement légale dans le cadre d'un démembrement de propriété. L'opération consiste à séparer le droit de propriété et le droit de percevoir les revenus.

Quelques années avant la retraite, le souscripteur peut donc renoncer à toucher les dividendes dont il n'a pas besoin et n'acquiescer que la nue-propriété des parts de SCPI. Pas de revenus, donc pas d'impôts, c'est simple ! En contrepartie, il investit avec une décote par rapport à une acquisition en pleine propriété, décote qui varie selon les sociétés de gestion et les SCPI. Le démembrement de propriété est temporaire : l'idéal est de s'organiser pour que la pleine propriété se reconstitue au moment du départ à la retraite, les dividendes de la SCPI venant compenser la baisse de revenus induite par l'arrêt de l'activité professionnelle. Pendant la durée du démembrement, le souscripteur n'est pas soumis à l'IFI, seul le porteur de l'usufruit étant taxable à cet impôt. ■

Les revenus locatifs tirés de la SCPI sont à déclarer dans la catégorie des « revenus fonciers »

