



# DOSSIER

SCPI

Gare à l'imposition !

## Plusieurs stratégies de placement avec la pierre-papier

Investir plusieurs centaines de milliers d'euros dans un bien immobilier n'est pas à la portée de tout le monde. Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et les organismes de placement collectif immobilier (OPCI) peuvent donc être de bonnes solutions pour placer son argent dans la pierre sans se ruiner.

Autre avantage indéniable : ces placements vous permettent d'éviter les contraintes liées à un investissement immobilier en direct. Oubliez, en effet, la gestion des travaux, des locataires, de loyers impayés, etc. Ainsi, « le marché des SCPI, c'est près de 10.777 immeubles gérés, 15.000 locataires et 100 millions d'euros de travaux par an », constate MeilleureSCPI.com. Tout cela sous la houlette des sociétés de gestion, et non de la vôtre !

### MISER SUR LES SCPI DE RENDEMENT

Les SCPI sont des organismes qui investissent dans de l'immobilier professionnel puis louent bureaux, commerces, résidences

services, etc. L'épargnant, de son côté, perçoit régulièrement (tous les trimestres, le plus souvent) sa quote-part de loyer. Ces véhicules permettent donc de disposer de « revenus réguliers sur une longue période et sur des produits diversifiés », note Guillaume Eyssette, CGP chez Gefinéo. A condition de privilégier les SCPI dites « de rendement », plutôt que les SCPI « fiscales ».

Sur longue période car, comme pour la plupart des produits financiers, les sociétés de gestion prélèvent des frais d'entrée et des frais de gestion. Pour les amortir, il faut donc garder ses parts de SCPI un certain temps. De même, les dividendes ne sont pas versés immédiatement, et, de manière générale, il faut attendre autour de six mois avant de percevoir les premiers revenus.

En tout cas, ce placement attire ! « Chaque trimestre, 8.000 épargnants supplémentaires souscrivent des SCPI », chiffre MeilleureSCPI.com. Ceux-ci viennent rechercher, notamment, un rendement toujours attrayant, bien que régulièrement en baisse ces dernières années (voir infographie ci-contre). Ainsi, en 2017, les SCPI

de rendement ont servi un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) moyen - l'équivalent du rendement - de 4,45 %. Parmi les plus emblématiques, la SCPI Corum XL a, par exemple, dégagé un TDVM de 6,6 % l'an dernier.

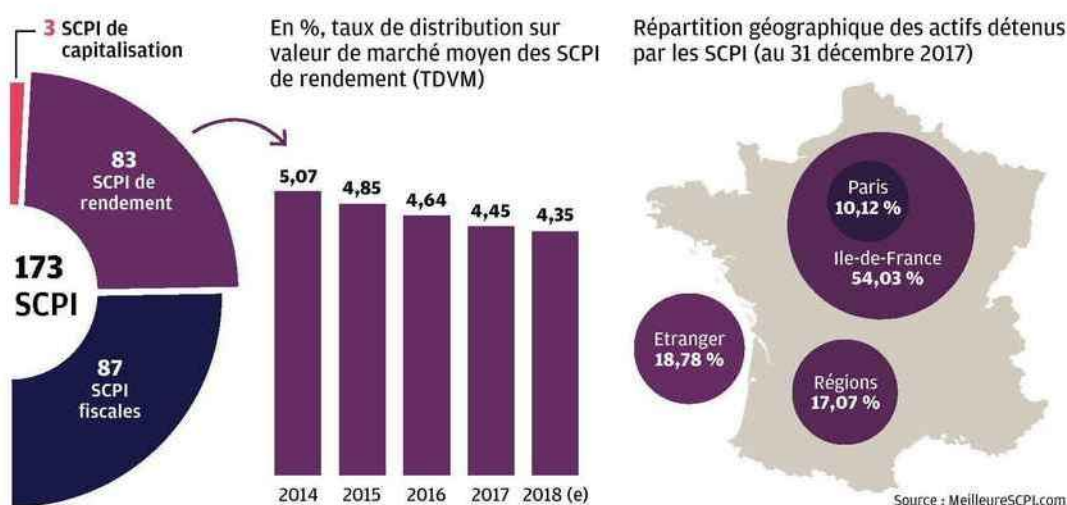
### REGARDER À L'ÉTRANGER

Certes, « il faut viser une bonne rentabilité, nuance Sabine Jiskra, de l'Institut du patrimoine. Mais, en même temps, il faut s'assurer que le patrimoine détenu par la société de gestion est bien diversifié ». Ce conseil prévaut tant sur le type de biens détenus (commerces, bureaux, résidences services, comme déjà cités) que sur la zone géographique. « L'orientation vers les marchés européens s'accroît (34 % des arbitrages au premier trimestre 2018), tandis que l'investissement immobilier dans Paris, au contraire, diminue », remarque Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com.

Au-delà de la diversification, acheter des parts de SCPI qui investissent à l'étranger peut permettre de profiter d'une fiscalité plus intéressante, avec, notamment, l'exonération de la contribution sociale généralisée.



### Une offre variée



S'intéresser à l'aspect fiscal de ce placement n'est en effet pas anodin. D'abord parce que les SCPI sont incluses dans l'assiette taxable de l'impôt sur la fortune immobilière, et ce même si vous vous placez sur des SCPI via un contrat d'assurance-vie. Et puis, les revenus tirés de cet investissement sont fiscalisés à hauteur de votre tranche marginale d'imposition. Si elle est faible, ce n'est pas un souci. Mais, si vous êtes impo-

sés à 30 % ou plus, vous verrez entre 45 et 60 % de vos revenus partir en impôts, prélèvements sociaux compris.

Si vous avez entre cinq et dix ans devant vous, plusieurs possibilités s'offrent à vous. Vous pouvez acheter les SCPI à crédit afin de déduire les intérêts de l'emprunt des revenus encaissés, ce qui allégera le poids de l'impôt.

Autre solution : « acheter la nue-propriété temporaire de la SCPI,

conseille Guillaume Eyssette. *Le particulier pourra acquérir des parts avec une forte décote et il percevra les revenus à partir de la fin du démembrement, quand il aura récupéré la pleine propriété de ses parts* ». Cette solution convient donc aux personnes fortement fiscalisées. Concernant l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), le nu-propriétaire n'a pas à déclarer la valeur de ses parts de SCPI pendant le démembrement.