



PATRIMOINE

Tactiques de défiscalisation express avec les SCPI

Accessibles jusqu'aux derniers jours de l'année, les SCPI permettent de défiscaliser à l'euro près. Grâce à des tickets d'entrée modestes, ce produit est susceptible d'intéresser différents profils d'investisseurs avec toujours une longue durée de détention.

La pierre papier est un outil pratique pour limiter sa pression fiscale dans la dernière ligne droite. « En fin d'année, il est toujours pertinent de tenter de gommer ses impôts. Or la SCPI s'avère un produit souple que l'on peut souscrire quasiment jusqu'aux derniers jours de décembre », indique Jérôme Rusak, président de L&A Finance, un cabinet de conseil en gestion de patrimoine. « Et cette défiscalisation devient effective dès l'année de souscription », ajoute Estelle Billi, ingénieure patrimoniale d'Advenis Gestion Privée.

Contrairement aux SCPI dites de rendement, abondantes sur le marché, les SCPI fiscales sont peu nombreuses. En ce dernier trimestre 2020, elles ne sont que sept ouvertes à la souscription. Néanmoins, le spectre des dispositifs fiscaux existants est couvert (à l'exception des Monuments historiques). Selon la plateforme MeilleureSCPI.com (voir tableau), il existe trois types de SCPI conçues pour optimiser la mécanique du déficit foncier, deux dédiées au régime Denormandie, une spécialisée en Malraux et une autre en Pinel. Ces différents régimes applicables au véhicule SCPI s'avèrent des répliques exactes des dispositifs existant pour la pierre en direct. « Chaque année, on retrouve peu ou prou les mêmes sociétés de gestion qui se sont spécialisées dans ce créneau », signale Pierre Garin, directeur du pôle immobilier de Linxea.

• UN CYCLE DE VIE EN TROIS TEMPS

Le cycle de vie d'une SCPI fiscale (souvent à capital fixe) s'organise en trois temps forts. La première étape couvre la période de collecte, qui dure une année parfois deux. « Mieux vaut toujours souscrire en fin de collecte et de préférence en fin de deuxième année, comme cela, il y a peu de temps morts et l'argent est vite investi », indique Jérôme Rusak. La phase suivante comprend l'achat des actifs et leur mise en location, entre 9 et 12 ans selon les exigences du dispositif fiscal. Enfin, la troisième et dernière étape concerne la « liquidation » du patrimoine, susceptible de durer deux ans, voire plus. Cette phase consiste à revendre un par un tous les immeubles en portefeuille. C'est à ce moment-là que la SCPI est dissoute et les associés remboursés. Cette durée de détention s'avère donc plus longue que le seul temps imposé par le dispositif fiscal. Aussi faut-il être en mesure de conserver ces parts durant toute cette période. « Rétrospectivement, il y a généralement peu de plus-values à la clé. Toutefois, l'investisseur récupère plus ou moins son capital initial au débouclage et a quand même bénéficié de l'avantage fiscal recherché », reconnaît Pierre Garin.

Grâce à ce placement collectif, l'investisseur joue la carte de la mutualisation du risque. Pour mémoire, le portefeuille de la SCPI est composé de différents immeubles d'habitation loués à plusieurs locataires. Autres atouts de ces SCPI fiscales : leur ticket d'entrée est peu élevé, compris entre 5.000 (pour 5 SCPI) et 10.000 euros (pour 2 SCPI). « Ces montants s'avèrent bien plus accessibles qu'une somme à mobiliser

pour acquérir un bien physique. Le choix du nombre de parts permet d'ailleurs de calibrer finement un investissement et d'obtenir ainsi une défiscalisation chirurgicale à l'euro près », explique Jérôme Rusak.

• DES FRAIS ÉLEVÉS

Revers de la médaille, les SCPI d'habitations affichent des frais d'entrée et de gestion élevés. De plus, l'épargnant n'a pas la main sur le choix des actifs. « Si les premiers immeubles sont annoncés à la souscription, il n'y a ensuite que peu de visibilité sur les achats suivants. De plus, le particulier n'a pas la main sur la date de sortie de ce placement imposée par le gérant », souligne Mathieu Mars, directeur associé de l'Institut du Patrimoine. Enfin, ce placement ne brille pas par son rendement. Mais celui-ci n'est pas l'objectif principal de l'acquéreur à la recherche d'un levier fiscal. En général, ces SCPI résidentielles servent entre 2 % et 3 % par an. C'est faible face à la performance des SCPI d'immobilier tertiaire qui tournent à 4 % en moyenne.

A noter que la nouvelle SCPI Kyaneos Denormandie sort du lot. « Nous nous sommes fixé un objectif de rendement de 5 % par an une fois que tous les immeubles rénovés seront loués, soit d'ici à septembre 2021 », affirme Jérémie Rouzard, président de Kyaneos AM. Cette promesse de résultat devrait être possible grâce à une subvention de 25 à 35 % du coût des travaux versée par un organisme public. « Nous privilégions une rénovation verte de nos immeubles anciens en optant pour des matériaux de qualité, biosourcés avec l'installation de pompes à chaleur permettant une consommation réduite et responsable », précise-t-il. — L. B.



7 SCPI fiscales proposées en 2020

| Nom de la SCPI (Nom de la société de gestion) | Nom du dispositif fiscal | Minimum de souscription | Frais d'entrée | Frais de gestion annuels | Année de collecte | Durée de détention |
|---|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Pierre Capitalisation (Intergestion) | Déficit foncier | 10.000 € (10 parts) | 11% | 12% | 2° | 15 ans |
| Urban Pierre 5 (Urban Premium) | Déficit foncier | 5.000 € (10 parts) | 12% | 12% | 2° | 16 ans |
| Renovalys n° 7 (Advenis REIM) | Déficit foncier | 10.000 € (2 parts) | 11% | 12% | 2° | 15 à 17 ans |
| Kyaneos Denormandie (Kyaneos AM) | Denormandie | 10.000 € (10 parts) | 11% | 12% | 1° | 12 ans |
| Urban Vitalim 3 (Urban Premium) | Denormandie/ Pinel ancien | 5.000 € (10 parts) | 12% | 12% | 2° | 16 ans |
| AEW Ciloger Habitat 6 (AEW Ciloger) | Pinel | 5.000 € (10 parts) | 6% | 9,2% | 2° | 15 ans |
| Urban Prestigimmo n° 4 | Malraux | 5.000 € (10 parts) | 12% | 12% | 2° | 16 ans |

« LES ÉCHOS » / SOURCE : MEILLEURSSCPI.COM, OCTOBRE 2020