

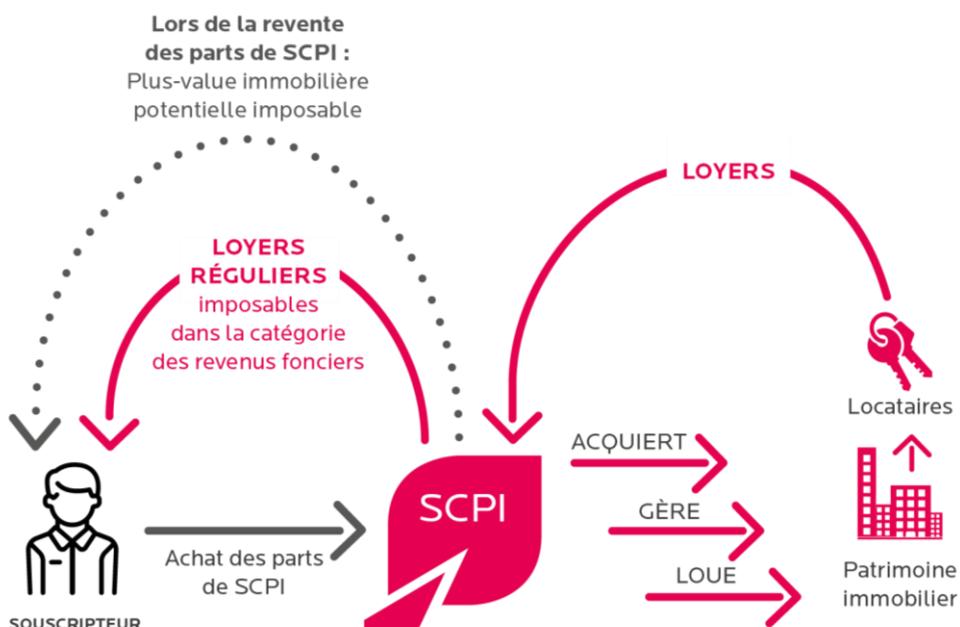
LES SCPI DE RENDEMENT

LE PRINCIPE

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sont des organismes de placement collectif dont l'objet est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié pour le compte de ses associés (souscripteurs des parts). Contrairement à la détention traditionnelle de biens immobiliers, les SCPI dégagent le souscripteur des contraintes de gestion immobilière en contrepartie de frais payés à la société de gestion (encaissement des loyers, sélection, achat, revente des biens, gestion des locataires, gestion des travaux...). La « pierre-papier » permet d'accéder au marché de l'immobilier à partir de montants d'investissement limités.

Les SCPI de rendement détiennent un patrimoine essentiellement composé d'immeubles (bureaux, entrepôts, boutiques, établissements du secteur social, éducatif, ou de la santé ...) dont les revenus locatifs sont généralement supérieurs à ceux de l'immobilier résidentiel. Leur principal objectif est la distribution de revenus réguliers à leurs associés. De plus, la mutualisation du parc immobilier, ainsi que la diversification géographique et sectorielle, limitent les aléas locatifs et assurent une pérennité des loyers. Les SCPI étant soumises aux fluctuations du marché de l'immobilier, la souscription doit être envisagée dans une optique de placement à long terme.

LE FONCTIONNEMENT





Le souscripteur des parts de SCPI

Les investisseurs souscrivent au capital de la SCPI et deviennent associés.
Les fonds servent à acquérir des biens immobiliers donnés en location.

La société de gestion

La société de gestion est chargée :

- D'investir les fonds en acquérant des immeubles ;
- De collecter les loyers et assurer la gestion locative ;
- D'arbitrer et entretenir le parc immobilier pour le compte des associés.

Périodiquement (chaque trimestre), les loyers encaissés par la société de gestion sont :

- Redistribués aux associés après paiement des frais et charges de gestion ;
- **Ou** réinvestis au sein de la société ;
- **Ou** placés en réserve.

À SAVOIR : horizon de placement minimum recommandé : 10 ans.

Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide. La SCPI ne garantit pas la revente des parts qui nécessite l'existence d'une contrepartie. Les revenus potentiels versés dépendent des conditions de location des immeubles et du marché de l'immobilier. Il existe un risque de perte en capital lié à l'évolution du marché immobilier. Dans le cas de financement de SCPI à crédit, l'investisseur ne doit pas tenir compte des revenus potentiels de la SCPI ou de la revente des parts pour faire face à ses obligations de remboursement, ces derniers ayant un caractère aléatoire.

En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital. Enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

LES OBJECTIFS

CONSTITUTION DE CAPITAL

La SCPI de rendement répond à l'objectif patrimonial de constitution d'un capital sur le long terme. L'accessibilité de la SCPI se traduit par des budgets d'investissement maîtrisés en rapport avec la capacité financière de chacun des souscripteurs.

Par ailleurs, le recours à l'effet de levier du crédit permet de financer des investissements avec une contribution financière qui varie de quelques centaines à quelques milliers d'euros par mois.

RECHERCHE DE REVENUS

La souscription de parts de SCPI répond à l'objectif de création de revenus immédiats, ou à terme, en fonction du mode de financement, à savoir au comptant ou à crédit.

En effet, l'objet des SCPI est d'acquérir et de gérer professionnellement un parc immobilier locatif, afin de verser des revenus réguliers aux associés grâce à la mutualisation du patrimoine et à la diversification géographique et sectorielle.

LA FISCALITÉ APPLICABLE

FISCALITÉ SUR LES REVENUS

Les résultats des SCPI sont imposables au nom des associés, au prorata des parts détenues dans le capital. Les détenteurs de parts sont donc soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers pour les loyers (soit selon le régime réel, soit selon le régime simplifié du micro-foncier¹) et, éventuellement, des revenus mobiliers lorsque la SCPI perçoit des revenus au titre du placement de ses disponibilités.

Ils sont également soumis aux prélèvements sociaux de 17.2%.

FISCALITÉ SUR LES PLUS-VALUES

Les plus-values dégagées à l'occasion de la cession de ces parts relèvent du régime des plus-values immobilières des particuliers pour les associés personnes physiques.

Ainsi, la plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts. Par ailleurs, lorsque la cession porte sur des parts détenues depuis plus de 5 ans, la plus-value est réduite d'un abattement pour durée de détention. L'assiette est différente pour le calcul de l'impôt sur le revenu et celui des prélèvements sociaux (cf. tableau ci-après).

Durée de détention	Abattement pour l'IR de 19 %	Abattement pour les prélèvements sociaux de 17.2%
Entre 0 et 5 ans	0 %	0 %
Entre 6 et 21 ans	6 % par an	1,65 % par an
22 ans	4 %	1,60 %
Entre 23 et 30 ans	-	9 % par an

La plus-value immobilière pourra donc :

- Être exonérée d'impôt sur le revenu après 22 années de détention ;
- Être exonérée de prélèvements sociaux après 30 années de détention.

La plus-value ainsi déterminée est soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Une taxe s'applique sur les plus-values nettes imposables qui excèdent 50 000 € par cédant. Son taux varie de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value.

IMPOSITION SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

Les parts de SCPI de rendement entrent dans l'actif imposable à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

En cas d'acquisition à crédit, celui-ci est intégré au passif dans les conditions fixées par la loi².

DROITS DE MUTATION À TITRE GRATUIT

En cas de donation ou succession, les parts de SCPI sont taxées aux droits de mutation à titre gratuit.

¹ Pour bénéficier du régime micro-foncier, le contribuable doit détenir par ailleurs au moins un immeuble loué nu et l'ensemble des revenus bruts fonciers du foyer fiscal ne doit pas excéder 15 000 € au titre de l'année d'imposition.

² Art. 974 et suivant du CGI.

Les fiches techniques ne remplacent pas la documentation commerciale et contractuelle disponible auprès de votre conseiller et qui doit être consultée avant tout investissement. Cette présentation a une valeur purement informative et ne constitue pas une offre contractuelle de services ou de produits. Les informations contenues dans ce document sont issues de sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution notamment compte tenu de la réglementation en vigueur. Elles ne sauraient cependant entraîner la responsabilité de Primonial et sont par ailleurs, susceptibles d'évoluer.

Primonial – Société par Actions Simplifiée au capital de 173 680 euros. 484 304 696 RCS Paris. TVA intracommunautaire FR85 484 304 696. Société de conseil en gestion de patrimoine. NAF 6622Z. Conseiller en Investissements Financiers adhérent à l'ANACOFI-CIF sous le N° E001759, Association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, Intermédiaire en Assurance inscrit en qualité de courtier en assurances et positionné dans la catégorie « b » et Mandataire Non Exclusif en Opérations de Banque et en Service de Paiement inscrit à l'ORIAS sous le N° 07 023 148. Carte professionnelle « Transaction sur Immeubles et fonds de commerces avec détention de fonds » N° CPI 7501 2016 000 013 748 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France conférant le statut d'Agent immobilier, garantie par LIBERTY MUTUAL INSURANCE EUROPE SE. Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière N° ABZX73-002 Siège social : 8, rue du Général Foy – 75 008 Paris.