

Avertissement sur les éventuels problèmes d'impression :

Ce livre est imprimé directement par le service Amazon et nous savons qu'il peut y avoir de légers soucis concernant l'impression sur certains exemplaires.

Si vous recevez une copie dont l'impression ne vous convient pas, nous vous invitons à nous le faire savoir sur l'adresse suivante :

livre@scpipremium.fr

N'hésitez pas à faire une réclamation auprès du service clients Amazon, si vous rencontrez un problème lors de la réception de votre livre papier, nous vous laissons les contacter :

Site internet : <https://lesservicesclients.fr/amazon/>

Téléphone : 0805 10 14 20 (France) et + 33 1 74 18 10 38 (hors de France)

Message à mes lecteurs :

Chères lectrices, chers lecteurs,

Merci de vous être procuré mon livre sur les SCPI. J'ai écrit cet ouvrage pour donner suite aux demandes de mes clients. Il a été réalisé avec passion et enthousiasme pour vous permettre de comprendre le fonctionnement de l'univers passionnant de l'investissement en SCPI.

Je suis ingénieur et expert en gestion de patrimoine, immobilier et analyse de portefeuille cependant je ne suis pas (encore :)) un auteur aguerri. J'ai donc fait de mon mieux pour rédiger ce livre.

Cela étant dit, dans l'optique d'améliorer cet ouvrage dans le temps, je vous invite à me faire part de toutes vos remarques à l'adresse livre@scipremium.fr ou à simplement me communiquer votre e-mail pour me donner votre avis.

J'ai l'intention de faire évoluer ce livre avec le temps et une fois terminée, la nouvelle version vous sera automatiquement envoyée gratuitement pour vous remercier de votre confiance. Cela vous permettra d'avoir en permanence une version à jour.

De plus, pour vous remercier de votre achat, je vous offre à la fin du livre un bon d'achat allant de 100€ à plus de 2500€ (en fonction du montant de votre souscription) en souscrivant vos en passant par ma structure www.scipremium.fr *. Ce livre ne vous aura rien coûté et même fait gagner de l'argent si vous décidez de faire le pas de l'investissement malin en SCPI.

Je vous souhaite une bonne lecture et n'oubliez pas que toutes vos remarques constructives seront les bienvenues.

Merci d'avance.

*voir conditions sur le site www.scipremium.fr/livre/

Philippe Agnelli

Partie « lecture rapide » :



J'ai lu un grand nombre d'ouvrages sur la gestion de patrimoine, l'immobilier, le développement personnel, les langages de programmation et l'intelligence artificielle. À chaque fois en fin de lecture je me suis rendu compte que certains chapitres étaient clés et d'autres vraiment accessoires.

Pour vous faciliter la lecture et la compréhension du sujet, je vous ai sélectionné les chapitres qui à mon sens sont clés pour vous permettre de comprendre les SCPI. Les autres sont utiles aussi mais surtout dans le cas où vous souhaitez approfondir le sujet.

Editorial

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Le cycle de gestion immobilière d'une SCPI

La SCPI en tant qu'outil de diversification du patrimoine

4 grandes familles de SCPI

12 indicateurs techniques à connaître

Comment investir dans les SCPI

Pourquoi la SCPI est un investissement porteur

L'importance du conseil pour bien réussir votre investissement

Conclusion

Avertissements réglementaires :

Le présent ouvrage relatif aux SCPI revêt un caractère purement informatif et pédagogique. Il n'a pas valeur contractuelle et ne constitue pas une publicité ni un conseil en placement sur les SCPI.

Les personnes intéressées par la souscription ou l'acquisition de parts de SCPI sont expressément invitées à se rapprocher de leur conseiller en gestion de patrimoine ayant le statut de CIF (conseiller en investissements financiers) enregistré auprès de [l'ORIAS](#) afin d'obtenir les documents écrits et informations nécessaires à la prise de décision, notamment en ce qui concerne les opportunités et [les risques spécifiques à de tels investissements](#).

www.scipremium.fr est inscrit à [l'ORIAS](#) sous le numéro : 14007223

Pour vous faciliter la lecture, un lexique est disponible pour vous à la fin du livre.

Une sélection des meilleures SCPI du moment est disponible et mise à jour à l'adresse scipremium.fr/selection/

A propos de l'auteur :



Philippe Agnelli

Titulaire d'un master en gestion internationale de fortune, Philippe Agnelli s'est spécialisé dans l'ingénierie financière et immobilière du patrimoine.

Convaincu que l'expérience est sa meilleure alliée, Il investit personnellement dans tous les domaines de l'immobilier : la location nue, meublée, les meublés touristiques saisonniers puis des locaux commerciaux et des bureaux. Ces investissements sont réalisés en nom propre, par le biais de SCI ou en viager.

Véritable expert de l'immobilier de rapport et de son financement sur le bassin niçois, Philippe Agnelli vit de sa passion par le biais de son cabinet de gestion de patrimoine installé à Nice. www.spatrimoine.com.

Plus abordables dans leur concept, leur gestion et par leur coût mais redoutablement efficaces dans la composition d'un patrimoine, les SCPI font aussi partie de ses domaines d'expertise. Afin de toujours mieux servir ses clients, Philippe Agnelli fonde le site de distribution de SCPI en direct et 100% digital www.scpipremium.fr.

Fort de ses nombreuses expériences, il reste fidèle à son engagement basé sur le partage de ses connaissances. Convaincu que le patrimoine immobilier et financier reste le meilleur moyen d'atteindre l'indépendance financière ou de préparer sereinement sa retraite, Philippe Agnelli s'est donné l'objectif de démystifier et rendre accessibles les notions de la gestion de patrimoine afin que tout un chacun puisse se constituer et faire évoluer son patrimoine immobilier.

Pour cela Philippe rédige régulièrement des articles et publie sur divers médias destinés au grand public permettant de synthétiser et de partager ses connaissances auprès des lecteurs. Comme Futura-Sciences avec plus de 20 millions de visiteurs mensuel.

Vous pouvez suivre ses vidéos sur sa chaine [YouTube](https://www.youtube.com/)

Table des matières :

Avertissement problème d'impression :	
Message à mes lecteurs :	2
Partie «lecture rapide» :	3
Avertissements :	4
A propos de l'auteur :	5
Table des matières :	6
Introduction :	10
Editorial :	12
Qu'est-ce qu'une SCPI ? :	14
Définition :	14
Les différents acteurs réglementaires de la SCPI :	14
Evolution réglementaire de Mars 2019 :	16
Simplification du processus de souscription	17
La fin de la mention manuscrite du souscripteur sur le bulletin de souscription	17
Assouplissement des obligations de gestion	18
Modification de la liste des commissions de la SCPI.....	18
Deux typologies juridiques de SCPI :	19
La SCPI à capital variable :	19
La SCPI à capital fixe.....	19
Le cycle de gestion immobilière d'un SCPI:	20
Le délai de jouissance :	21
La SCPI en tant qu'outil de diversification du patrimoine :	22
La diversification géographique de votre patrimoine :	22
La diversification sectorielle, permettant d'accéder à l'immobilier d'entreprise et de service :	23
4 grandes familles de SCPI :	25
9 raisons d'investir dans les SCPI :	27

1) Accessible pour un investissement modeste -----	27
2) Diversification du patrimoine -----	27
3) Mutualisation des risques -----	28
4) Accéder à l'immobilier d'entreprise -----	28
5) Aucun souci de gestion -----	28
6) Obtention de revenus réguliers -----	28
7) Des performances au-delà des taux sans risque -----	29
8) Effet de levier financier si investissement à crédit -----	29
9) Possibilité de transmettre les parts -----	30
SCPI, les 7 indicateurs techniques à connaître (et à vérifier) : -----	31
1) Le taux de distribution sur valeur du marché (TDVM) -----	31
2) La variation du prix moyen de la part (VPM) -----	31
3) Le taux de rendement interne (TRI) -----	31
4) Le taux d'occupation financier (TOF) -----	31
5) Le taux d'occupation physique (TOP) -----	31
6) La valeur de reconstruction -----	32
7) Valeur d'expertise -----	32
8) Prix de part -----	32
9) Prix de retrait -----	32
10) Valeur de réalisation -----	33
12) Le report à nouveau -----	33
Bien investir dans la SCPI : -----	35
Les SCPI à capital fixe acheter en payant comptant -----	35
Acheter en utilisant l'effet de levier du crédit -----	35
Acheter en démembrement de propriété -----	37
Acheter des parts de «seconde main» -----	38
Par le biais de l'assurance vie -----	38
Existence de frais -----	38
La vente de parts -----	40

La fiscalité des SCPI: ----- 42

 Le régime réel ----- 42

 La fiscalité sur les revenus financiers ----- 43

La fiscalité sur les plus-values : ----- 43

 Les plus-values sur la cession d'immeuble ----- 43

 Les plus-values sur la cession de parts de SCPI ----- 44

La fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français : ----- 45

 Régime du micro-foncier : ----- 45

 Régime réel (de droit commun) : ----- 46

 Les SCPI de défiscalisation : ----- 46

 Revenus locatif perçus à l'étranger ----- 47

 Revenus financiers perçus par la SCPI ----- 47

 Plus-values sur cessions de valeurs mobilières ----- 47

 Plus -Values sur la cession des parts de SCPI----- 48

 Impôts sur la fortune immobilière (IFI)----- 49

La fiscalité des associés personnes morales : ----- 50

 Revenus perçus par la SCPI ----- 50

 Revenus des immeubles situés hors de France----- 51

Les associés personnes physiques non-résidents fiscalement en France : ----- 53

 Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI ----- 53

 Régime d'imposition des produits financiers de la SCPI ----- 53

Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou cession d'immeubles de la SCPI : ----- 54

 Impôt sur la fortune immobilière (IFI)----- 54

Pourquoi la SCPI est un investissement porteur : ----- 55

 Investissement sur des actifs tangibles ----- 55

Comment bien s'informer (AMF) : ----- 55

 Le document d'informations clés pour l'investisseur ----- 56

 La note d'information----- 56

Les statuts de la société ----- 57

L'information annuelle et trimestrielle----- 57

La structure financière de la société ----- 57

Le taux de rendement interne ----- 58

L'importance du conseil pour bien réussir votre investissement :----- 59

Quelques objectifs patrimoniaux avec les SCPI :----- 61

 Comment devenir propriétaire de son appartement grâce aux SCPI ?----- 61

 Comment optimiser la transmission d'une épargne tangible, peu risquée, avec un bon rendement a ses enfants. ----- 62

 Investir dans des SCPI en toute confiance ----- 62

 Immobilier en direct vs SCPI----- 62

Alors, la SCPI est-elle faite pour vous ? (AMF) :----- 65

 Quand comptez-vous débloquer cette épargne ? -----

 Aurez-vous besoin de débloquer rapidement votre argent ? -----

 Cet investissement va-t-il diversifier votre épargne ?-----

 Recherchez-vous des revenus réguliers ?-----

 Recherchez-vous un avantage fiscal ?-----

Les bonnes pratiques de l'AMF pour investir en SCPI :----- 67

Conclusion :----- 68

Le lexique :----- 69

Nos sources : ----- 80

Avertissement problème d'impression : ----- 81

Introduction :

Cela fait plus de 10 ans que nous vivons avec des taux très bas voir négatifs et des rendements des placements dits « sans risque » en perpétuelle baisse.

Depuis le début d'année 2022, le monde a changé de paradigme avec le retour en force de l'inflation. Très mal anticipé par les banques centrales qui fin 2021 ne voyez pas le danger arriver, cette inflation est boostée en Europe par la crise énergétique et atteints des records en zone euro :

Les livrets réglementés (livret A et livret de développement durable LDD) qui ne rapportaient plus grand-chose (0,5% en 2021) sont passés à 2% en août 2022 soit une multiplication du rendement par 4. Le fond euro des assurance vie, longtemps considéré comme le placement phare, propose encore un rendement moyen aujourd'hui de 1,2%. Sa remontée sera beaucoup plus longue du fait du stock de dette à taux 0 voir négatifs accumulé pendant des années !

Ces rendements restent en deçà de l'inflation mesurée à plus de 6,2% en octobre 2022 par l'INSEE en France. Pire le taux d'inflation annuel de la zone euro est en hausse à 9,9 % en octobre 2022 source Eurostat.

En plus d'une forte inflation, les épargnants subissent les aléas des marchés boursiers. Le CAC 40 ayant touché un plus bas à plus de -20% en juin 2022. Les marchés américains et particulièrement le Nasdaq des valeurs technologique a beaucoup souffert cette année avec un pic à -32%. Le marché des cryptomonnaie sur lequel mes lecteurs sont en général moins exposés accuse des baisses de plus de 60% sur certaines cryptomonnaies phares comme le bitcoin -62% et l'Etherum -66%.

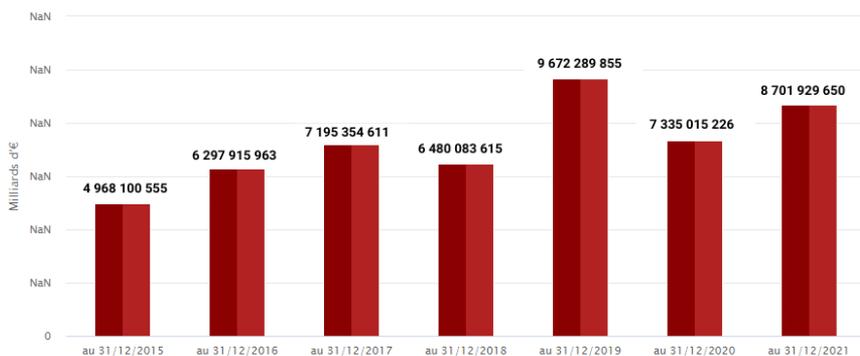
Dans ce contexte de rendements encore extrêmement faibles rapportés à une inflation très forte. Dans un contexte de grande volatilité sur les marchés et un contexte économique et géopolitique incertain... l'épargnant n'a que peu de solutions pour assurer un rendement supérieur à 5% et une volatilité contrôlée.

Même si l'investissement immobilier est plébiscité par 70% des Français (d'après l'étude du Crédit Foncier) passer à l'acte n'est pas une chose facile pour la majorité d'entre eux. En effet, rares sont ceux qui sont réellement formés à la mise en pratique d'un investissement immobilier, les sommes à investir sont souvent élevées, l'engagement financier est donc important, la peur des impayés, les soucis inhérents à la gestion du bien et des locataires, freinent un bon nombre d'épargnants.

Cependant, l'engouement des investisseurs pour les SCPI ne se dément pas. En effet, ce véhicule d'investissement régulé a attiré des montants records de collecte brute

avec 8,7 Md€ en 2021 en croissance par rapport aux 7,28 Md€ en 2020 (Covid) l'investissement 2022 est encore attendu en hausse avec déjà 7,5 Md€ sur les 9 premier mois*. (Source ASPIM).

*Octobre 2022



Le secteur des SCPI se porte bien en 2022, on recense 38 sociétés de gestion gérant 209 SCPI pour une capitalisation globale de 84,6 Milliards d'euros en hausse de 10% par rapport à 2021.

S'il offre indiscutablement des avantages, le placement en SCPI doit être bien préparé et le choix parmi les 209 SCPI disponibles n'est pas trivial pour le particulier non initié.

Éditorial :

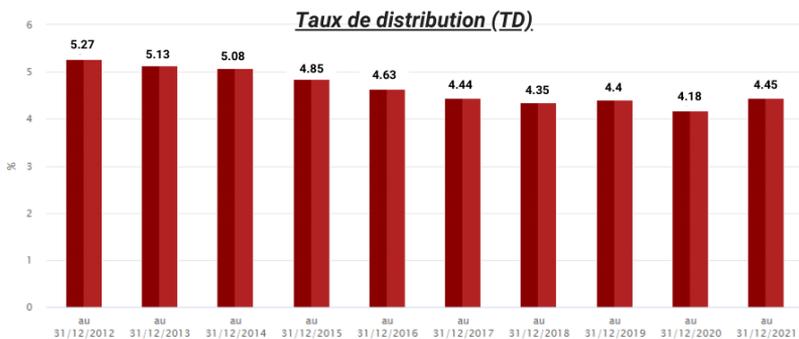
En cette période d'instabilité géopolitique et crise énergétique, l'investissement dans les SCPI aussi appelé Pierre Papier se porte toujours aussi bien. C'est, en partie, pour son rendement régulier et sa faible volatilité. En effet, en moyenne les SCPI ont rapporté 4,45% en 2021 aux investisseurs (notre sélection près de 6%). Cumulé à une augmentation moyenne du prix des parts on arrive à une rentabilité moyenne de 6,15% (en cumulant la distribution et la revalorisation des parts et plus de 7% pour notre sélection).

Les 9 premiers mois de l'année 2022 nous confirment l'hypothèse d'un taux de distribution équivalent, voire supérieur à celui de 2021. Le TDMV moyen 2022 pourrait ainsi dépasser les 4,5% annuels. Les gérants de SCPI ont en effet pris pour habitude de distribuer un dividende modeste les 3 premiers trimestres et si l'année s'est correctement déroulée de réajuster à la hausse le versement du 4eme trimestre.

Rendements et évolution du prix des parts de SCPI

Rendement avant impôt, en %
Evolution du prix des parts, en %
Rendement après impôt (TMI de 30% +17,2% de PS), en %





Si votre portefeuille contient les bonnes SCPI, ce taux peut être encore supérieur, le taux de rendement interne (TRI) de certaines opérations peut facilement dépasser les 10%.

Il existe bien évidemment [des risques sur les SCPI](#), comme sur tous les placements [ndlr et comme sur tout ce que l'homme entreprends]. En effet, ni le rendement ni le capital de la SCPI ne peuvent faire l'objet d'une garantie, puisqu'ils sont dépendants du marché de l'immobilier. Les professionnels ont l'obligation de vous énumérer les risques pour tous investissement financier.

Avec une bonne sélection des maisons de gestion et une diversification des SCPI composant votre portefeuille vous diluez grandement ces risques. De plus un investissement sur un sous-jacent immobilier doit être réalisé sur le long terme. Vous devez envisager une détention à minima entre 8 et 10 ans de vos SCPI.

Cette durée longue permet de lisser les éventuelles difficultés que le marché immobilier peut rencontrer de façon cyclique et naturelle. Les chiffres montrent que sur certaines SCPI la durée de détention moyenne dépasse les 27 ans.

Nous allons voir ensemble dans cet ouvrage ce qu'est réellement une SCPI, son mode de fonctionnement interne, les stratégies immobilières qui peuvent être appliquées. Ensuite nous passerons en revue tous les avantages des SCPI pour la création, la valorisation et la transmission de votre patrimoine.

En bonus, je vous livre mon palmarès des SCPI du moment, à retrouver [mis à jour en temps réel sur notre site](#).

Bonne lecture

Une question, une suggestion, un conseil, vous pouvez m'adresser vos e-mails à l'adresse : livre@scpipremium.fr

Qu'est-ce qu'une SCPI ? :

Définition :

La société civile de placement immobilier, plus connue sous l'acronyme SCPI, est un compartiment d'épargne régulé créé par la loi n°70-1300 du 31/12/1970. Les SCPI sont régies par l'article L214-50 du Code Monétaire et Financier. Ces sociétés ont pour objet l'acquisition, la rénovation, l'entretien et la gestion d'actifs immobiliers. On utilise aussi l'expression « pierre papier » pour parler des SCPI. Cette image renvoie au fait que l'acheteur détient des parts (papier) et non de l'immobilier en direct (la pierre). Plus précisément l'acheteur n'investit pas dans de l'immobilier au sens classique du terme mais dans une société qui investit dans de l'immobilier pour lui.

Fonctionnant sur le principe de la gestion collective immobilière pour compte de tiers, la SCPI collecte auprès des épargnants les fonds lui permettant d'investir dans un parc immobilier.

En achetant des parts de SCPI, l'investisseur devient ainsi propriétaire d'une partie de ce parc immobilier. Il touche les revenus locatifs nets correspondant aux loyers des baux en cours.

Ces revenus nets représentent l'ensemble des loyers perçus des locataires déductions faites des frais de gestion, des frais d'entretien et des taxes. Ces loyers sont traités fiscalement comme un revenu foncier (voir article traitement fiscal des loyers).

Les différents acteurs réglementaires de la SCPI :

Conformément à la réglementation et sous le contrôle de L'autorité des marchés financiers, plusieurs acteurs interviennent dans la gestion et le contrôle de la SCPI. Nous allons voir qu'une SCPI est un vecteur d'épargne extrêmement contrôlé et surveillé. Tous ces contrôles permettent d'assurer une meilleure transparence et la lisibilité des informations que fournit la SCPI à destination des investisseurs.

- **L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) :** <https://www.amf-france.org/fr>

L'AMF accorde, et peut retirer, à une société de gestion, le droit de gérer une ou des SCPI. Toutes les sociétés de gestion sont ainsi agréées par l'AMF

qui atteste, dès lors, qu'elles ont les capacités pour accomplir cette tâche. C'est un gage de sécurité important pour l'investisseur.

- **La société de gestion de la SCPI**

Les équipes de gestion de la SCPI choisissent scrupuleusement les biens dans lesquels investir, puis sélectionnent les locataires sur leur faculté financière et leur renommée afin de garantir au mieux le versement des loyers. Bien connaître les sociétés de gestion est donc primordial avant d'investir.

- **Le conseil de surveillance de la société de gestion**

Il se compose d'associés élus (entre 7 et 12) lors de l'assemblée générale pour une durée fixée dans les statuts en tant qu'associé de la SCPI. Vous pouvez être candidat à cette élection.

Son rôle est de représenter l'ensemble des associés vis-à-vis de la société de gestion et d'en contrôler la gestion.

Le conseil de surveillance rencontre la société de gestion pour passer en revue tous les actes de gestion importants, les prévisions de dividendes, les revalorisations de parts, les investissements...

Le conseil de surveillance rédige un rapport sur le résultat de ses contrôles et le présente lors de l'assemblée générale. En tant qu'associé vous pouvez postuler au conseil de surveillance.

- **Le dépositaire des titres**

Il a pour mission de garder et contrôler les titres représentant les actifs financiers, contrôler l'inventaire des actifs immobiliers, enfin, il contrôle la régularité des décisions prises par la société de gestion. Depuis l'application de la directive AIFM, le dépositaire devient obligatoire pour les SCPI.

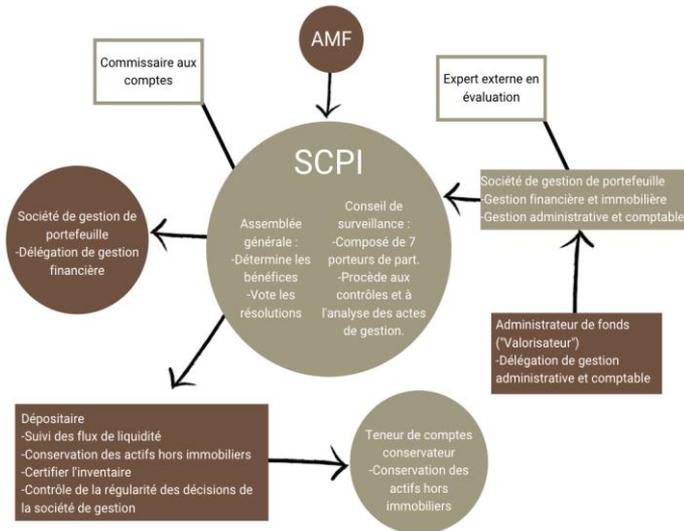
- **Le commissaire aux comptes**

Le commissaire aux comptes fait partie d'une entité indépendante, il est nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI pour une période 6 ans. Il a une mission de contrôle des comptes : il doit notamment attester que les documents comptables de la SCPI sont « réguliers et sincères », c'est-à-dire qu'ils reflètent la réalité de la situation financière de la SCPI. On peut donc

faire confiance aux documents comptables présentés par la SCPI car ceux-ci ont été certifiés par un expert indépendant.

- Les experts externes en évaluation immobilière

Pour évaluer la valeur des biens immobiliers détenus par la SCPI, un expert immobilier indépendant est nommé pour une durée de 4 ans par l'Assemblée Générale. Sa candidature est agréée par l'AMF. Cet expert doit évaluer chaque année la valeur des biens immobiliers afin de vérifier que les comptes présentés par la SCPI traduisent au mieux sa situation réelle.



L'associé, l'AMF, les commissaires aux comptes et les experts immobiliers indépendants contrôlent en permanence la gestion de la SCPI. C'est à mon sens le vecteur d'investissement le mieux surveillé du marché.

Évolution réglementaire de Mars 2019 :

Certaines dispositions du règlement général de l'AMF intéressant les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont été modifiées le 13 mars 2019.

Les aménagements concernent notamment les modalités et moyens de communication de certaines informations aux souscripteurs, la fréquence de remise des reporting et la liste des commissions que les sociétés de gestion de SCPI peuvent prélever.

Simplification du processus de souscription

Une communication enfin autorisée sur un support "durable"

Jusqu'à présent, les conseillers en gestion de patrimoine avaient l'obligation de fournir un certain nombre de documents sous format papier aux personnes souhaitant acquérir des parts de SCPI, préalablement à leur souscription, (situation actuelle de la SCPI, politique de la société de gestions, résultats, frais, commissions, taux de distribution annuel, etc.) :

- Les statuts de la société,
- La note d'information,
- Le rapport annuel,
- Le dernier reporting trimestriel,
- Le document d'information clé.

L'AMF, sensible à la révolution digitale, a modifié sa réglementation de manière à permettre la transmission de ces informations aux futurs associés sur un support "durable", tel qu'un format électronique par exemple. Dorénavant, le conseiller pourra transmettre ces informations par simple mail à son client.

Pour autant, les souscripteurs ou futurs souscripteurs peuvent toujours demander à recevoir ces informations sous format papier.

La fin de la mention manuscrite du souscripteur sur le bulletin de souscription

De plus en plus de bulletins de souscription se présentent aujourd'hui sous forme de PDF dynamique que le client peut remplir sans avoir besoin de se déplacer pour voir un conseiller. Pourtant, malgré ce progrès, la mention manuscrite du souscripteur demeurerait nécessaire, ce qui impliquait de renvoyer les documents par voie postale au conseiller ou de passer les lui déposer directement. Pour faciliter le processus de

souscription, la refonte du règlement de l'AMF permet désormais aux clients de souscrire des parts de SCPI par voie électronique, du moins pour les SCPI fournissant un PDF dynamique ou tout autre moyen de souscription dématérialisée.

Assouplissement des obligations de gestion

Mise en place du reporting semestriel. Jusqu'à la refonte du règlement, le reporting était trimestriel pour les SCPI et semestriel pour les SEF et GFI. Afin de supprimer cette dichotomie, la fréquence du reporting des SCPI est désormais semestrielle. En outre, les sociétés de gestion ne sont plus tenues de transmettre le reporting directement aux associés. Dorénavant elles peuvent se contenter de le mettre à disposition sur un site Internet (elles demeureront toutefois tenues de le fournir à chaque associé en faisant expressément la demande).

Modification de la liste des commissions de la SCPI

Le règlement général de l'AMF prévoyait une liste exhaustive de 5 commissions pour les sociétés de gestion des SCPI.

Le nouveau règlement élargit cette liste, d'une part en y ajoutant une commission de retrait (c'est-à-dire des frais de sortie de la SCPI) et une commission en cas de mutation à titre gratuit (donation ou succession), et d'autre part en permettant à ces sociétés de créer des commissions qui ne sont pas prévues par le règlement général de l'AMF à condition qu'elles soient approuvées par l'assemblée générale des associés.

Le texte précise également que l'assiette de la commission de gestion relative aux produits locatifs hors taxes encaissées peut être étendue aux autres produits encaissés, notamment aux dividendes provenant de participations dans des sociétés ou entités immobilières à condition que le public en soit informé.

Source : [Arr. 12 févr. 2019, JO 21 févr.](#)

Deux typologies juridiques de SCPI :

Toutes les SCPI, qu'elles soient de l'immobilier d'entreprise ou résidentielles, ont le choix quant à la structure de leur capital. En effet dès sa création, la SCPI a le choix entre posséder un capital fixe ou variable. Mais que cela implique-t-il pour les associés ?

La SCPI à capital variable :

Dans ce premier cas, le prix des parts est fixé par la maison de gestion. Celle-ci centralise les ordres d'achat et de vente ce qui permet de fluidifier le marché. Les investisseurs peuvent alors acheter ou vendre rapidement des parts à un prix fixe. Si le capital maximum inscrit dans les statuts de la SCPI est atteint l'achat et la revente s'effectuent sur un marché secondaire encadré et toujours géré par la société de gestion.

À tout moment la société de gestion peut décider d'une augmentation de capital, dans ce cas un nombre déterminé de nouvelles parts est mis sur le marché à nouveau à un prix fixé par la société de gestion.

La SCPI à capital fixe

Dans ce cas le capital de la SCPI est fixe, il est inscrit dans les statuts. Mais la société de gestion peut aussi décider d'une augmentation de capital. Dans ce cas qu'est-ce que la différence d'une SCPI à capital variable ?

C'est essentiellement le mode d'acquisition et de vente des parts sur le marché secondaire. Les demandes d'achats et de ventes ne sont pas régulées par la société de gestion, le prix est variable... l'offre et la demande sont confrontées de façon hebdomadaire ou mensuelle. Puis les vendeurs vendent au prix d'exécution et les acheteurs s'acquittent du prix pour l'achat des parts en y ajoutant les droits d'enregistrement.

En résumé, le prix des parts des SCPI à capital variable est fixé par la société de gestion en fonction de la valeur des actifs immobiliers qui la compose. En revanche le prix des parts d'une SCPI à capital fixe sur le marché secondaire est fixé en fonction de l'offre et la demande.

Le cycle de gestion immobilière d'une SCPI :

Les équipes de gestion d'une SCPI ont une mission bien précise, gérer et valoriser le patrimoine immobilier de la SCPI. Comme le fait un investisseur immobilier avec son propre patrimoine.

Dans le cas d'une SCPI toutes ces tâches sont déléguées à une équipe de professionnels : l'équipe de la maison de gestion.

Une fois que les investisseurs ont souscrit aux parts de la SCPI via un intermédiaire, la société de gestion se doit de les investir afin de les faire fructifier.

Pour cela un seul moyen s'offre à la SCPI : Acquérir de nouveaux biens immobiliers et en optimiser la gestion locative.

Dans un premier temps la société de gestion va identifier les cibles potentielles correspondant à sa stratégie d'investissement (bureaux, locaux commerciaux...). Puis elle va réaliser une étude de marché pour s'assurer du prix de l'actif immobilier qu'elle souhaite acquérir ainsi que la rentabilité qu'elle doit pouvoir en tirer.

Après négociation avec le vendeur, elle réalise l'acquisition du bien correspondant à ses critères (appelé stratégie d'investissement). Cet achat peut se faire au comptant mais peut aussi être réalisé en contractant un crédit immobilier afin de profiter pleinement de l'effet de levier de celui-ci. Une fois l'acquisition réalisée, le nouveau bien entre dans le patrimoine immobilier de la SCPI.

À ce moment-là, commence la phase d'exploitation, les équipes de gestion vont pouvoir réaliser les travaux de réfection nécessaires et d'aménagement du bien acquis puis se mettre à la recherche des locataires.

Cette phase est cruciale, puisque la qualité des locataires sera le garant du rendement futur. Les baux professionnels sont en général signés pour des périodes de 3, 6, 9 ans pouvant aller jusqu'à 12 ans.

Une telle durée de location, permet de sécuriser les revenus de la SCPI indépendamment des fluctuations des cycles économiques.

Lors de la crise du Covid en 2020, la majeure partie des SCPI ont maintenu leur distribution de revenus. En 2021, elles ont même pour certaines augmenté la valeur de leur part comme Corum ou Paref.

Cette approche professionnelle de l'investissement et de la gestion des biens permet d'obtenir un rendement intéressant pour les investisseurs sans avoir à se soucier de la gestion des biens.

Comme nous venons de le voir, le travail de la maison de gestion est extrêmement important afin de valoriser à la fois la part de la SCPI et le rendement obtenu. Il est essentiel de bien choisir son allocation de SCPI en fonction de la stratégie de chaque maison de gestion présente sur le marché. Votre intermédiaire doit régulièrement être en contact avec les maisons de gestion afin de bien appréhender leur mode de fonctionnement, leur stratégie d'investissement et en déduire l'adéquation avec vos objectifs.

À ce moment-là, commence la phase d'exploitation, les équipes de gestion vont pouvoir réaliser les travaux de réfection nécessaires et d'aménagement du bien acquis puis se mettre à la recherche des locataires.

Le délai de jouissance :

Il existe un délai entre l'acquisition des parts de SCPI et le moment où l'investisseur touche les loyers. Ce délai est appelé délai de jouissance (en général 6 mois). Ce délai permet de laisser le temps à la société de gestion de sélectionner, acquérir et louer de nouveaux biens dans de bonnes conditions.

La SCPI en tant qu'outil de diversification du patrimoine

Comme nous venons de le voir, la société de gestion sélectionne ses investissements en fonction de critères bien précis, prédéfinis, c'est la stratégie de gestion et d'investissement de la SCPI.

Deux critères principaux de cette stratégie contribuent à la diversification de votre investissement.

La diversification géographique de votre patrimoine :

En effet, il est assez complexe en tant que particulier d'investir dans de l'immobilier physique en dehors de sa zone géographique de prédilection, en général aux alentours proches de votre zone d'habitation puisque vous connaissez bien l'environnement économique et le cadre de vie de cette zone.

Le problème se fait encore plus ressentir quand il s'agit d'investir à l'étranger. Comment choisir le bon pays, la bonne région, la bonne ville et le quartier ayant le plus de potentiel ?

Certains investisseurs s'y risquent par eux-mêmes. C'est souvent après avoir vécu plusieurs années à l'étranger (ou dans une certaine région de France) et avoir acquis une bonne connaissance du marché immobilier local. Ils ont, de plus, souvent de la famille ou des attaches historiques sur place.

La SCPI reste un moyen extrêmement simple pour investir hors de son périmètre habituel, hors de France et même hors d'Europe. Par exemple les associés de la SCPI Corum XL ont voté pour une diversification sur de l'immobilier au Canada.

Il n'est nullement nécessaire de connaître le pays, les règles en vigueur sur l'urbanisme ou la gestion des locataires pour investir à l'étranger. Les équipes de la société de gestion prennent en charge l'intégralité de ces aspects. L'investisseur que vous êtes n'a plus qu'à toucher les revenus fonciers issus de locations à l'étranger.

Certains pays d'Europe comme l'Allemagne sont très convoités par les SCPI. Le pays est actuellement en plein boom immobilier.

En 2021, une hausse de 25% de l'immobilier aux USA, hausse de 15% de l'immobilier en Allemagne également. En France, les augmentations sont irrégulières en fonction des régions mais le nombre de transactions a atteint un record absolu de 1,2 millions.

Le marché résidentiel se porte bien et l'immobilier d'entreprise suscite un fort intérêt auprès des investisseurs étrangers. Mouvement amplifié par la sortie de l'Angleterre de l'UE avec le Brexit. Les entreprises internationales historiquement basées en Angleterre se sont relocalisé certains entrepôts dans les pays membres l'UE ont profité de la zone de libre-échange.

L'investisseur immobilier particulier peut aujourd'hui facilement diversifier son patrimoine immobilier en investissant partout en France et à l'étranger, en toute simplicité, grâce aux bonnes SCPI.

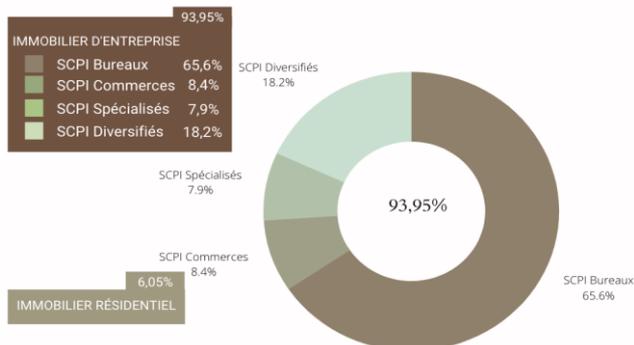
La diversification sectorielle, permettant d'accéder à l'immobilier d'entreprise et de services :

La stratégie de l'équipe de gestion choisit la typologie des biens qu'elle va acquérir et louer.

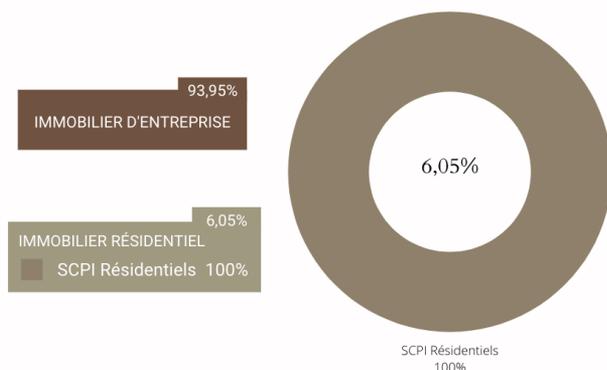
On distingue essentiellement deux catégories de biens immobiliers :

- 1) Les immeubles à usage professionnel (bureaux, entrepôts, boutiques, etc.). Ces actifs sont difficilement accessibles aux particuliers, en effet acheter un immeuble de bureau, des surfaces commerciales ou des entrepôts nécessite une connaissance approfondie en immobilier (droit des baux commerciaux, analyse de l'activité économique, et souvent un capital assez important...). Pourtant cette typologie de bien génère souvent une rentabilité supérieure à celle de l'immobilier d'habitation. De plus certaines charges sont supportées par les locataires comme : la taxe foncière et les travaux d'embellissement ou d'aménagement.

94% des investissements des SCPI se concentrent sur l'immobilier professionnel. Réparties de la sorte entre bureaux, commerces et spécialisés (services à la personne, éducation...) :



- 2) Les immeubles à usage d'habitation (appartements, résidences, etc.). Cette catégorie de biens est nettement plus rare au sein des SCPI. L'immobilier résidentiel ne représente que 6,05% du patrimoine des SCPI. Ce patrimoine immobilier résidentiel est essentiellement détenu par des SCPI dites fiscales.



Investir dans les SCPI vous ouvre la porte vers une grande diversité de biens immobiliers. Baux commerciaux (boutiques, centres commerciaux), baux professionnels : (bureaux, entrepôts, locaux d'activité, baux d'habitation), dispositifs défiscalisant, déficit foncier.

Il est cependant très important de bien connaître la composition et la stratégie d'investissement de chaque SCPI afin de vérifier la bonne adéquation avec vos objectifs avant de les inclure dans votre patrimoine.

4 Grandes familles de SCPI :

Comme nous venons de le voir, les SCPI gèrent un parc immobilier diversifié. La typologie des biens acquis puis la façon de les gérer permettent de différencier principalement 4 familles de SCPI :

- 1) **Les SCPI de rendement** : C'est la grande majorité des SCPI. Leur stratégie est axée sur la distribution des résultats et permettent ainsi aux porteurs de parts de percevoir des revenus réguliers (généralement tous les trimestres). En 2018, le rendement moyen était de 4,5% avec un maximum pour la SCOI Corum XL à 7,91%. Ce type de SCPI est bien adapté pour une personne souhaitant un complément de revenu ou des revenus réguliers par exemple pour préparer sa retraite.
- 2) **Les SCPI de capitalisation** : Nettement moins nombreuses, elles ont comme objectif la revalorisation du patrimoine acquis. Le résultat n'est pas distribué, il est capitalisé. C'est-à-dire que la SCPI ne va pas distribuer de revenus fonciers. Elle va les réinvestir dans l'acquisition d'autres biens immobiliers. Le patrimoine de la SCPI va donc « grossir » plus rapidement et la valorisation des parts sera donc plus importante et plus rapide que pour les SCPI de rendement. Ces SCPI sont bien adaptées aux personnes fortement fiscalisées, n'ayant pas besoin de revenus immédiats. Cette stratégie privilégie la capitalisation du patrimoine et une plus-value plus élevée à la cession des parts.
- 3) **Les SCPI fiscales** : Elles ont pour but de faire profiter l'investisseur des crédits et réductions d'impôts et suivent les lois de finances et les avantages fiscaux qui y sont votés. Elles sont généralement des SCPI détenant un patrimoine à usage d'habitation (appartements, résidences, etc.).

En effet, il est de tradition en France de proposer une incitation fiscale pour investir dans l'immobilier résidentiel neuf. Nous avons connu successivement les dispositifs Denormandie, Pinel, Duflot, Scellier et bien avant Borloo, Robien, Malraux.... Le contribuable intéressé par ces dispositifs peut soit acheter en direct un bien immobilier éligible soit acheter des parts de SCPI éligibles au dispositif. Dans ce cas la procédure d'investissement se trouve grandement simplifiée. En effet, l'investisseur n'a pas à rechercher, sélectionner, « visiter » et finalement choisir un bien en particulier. La SCPI gère l'acquisition de plusieurs lots éligibles au dispositif puis les gère. L'investisseur, lui, bénéficie de l'avantage fiscal sans avoir les contraintes de l'immobilier physique.

- a) SCPI Pinel : Le taux de réduction de l'impôt sur le revenu varie selon la durée de location (9 et 12 ans). Le plafond d'investissement est de 300 000 € par an. Ces SCPI sont davantage destinées aux investisseurs souhaitant une réduction d'impôt étalée sur plusieurs années.
- b) SCPI Denormandie : C'est aujourd'hui ma loi de défiscalisation préférée. Plus abordable que le Pinel et le Malraux, avec des délais de réalisation de travaux plus courts que la construction dans le neuf, le dispositif Denormandie a le vent en poupe.

Elles permettent actuellement de profiter des réductions d'impôts Pinel et Denormandie sans avoir besoin d'acheter un appartement neuf et de devoir le gérer. De plus, elles permettent d'adapter plus facilement la somme à investir puisqu'il ne s'agit pas d'un appartement complet mais de parts de SCPI ayant une valeur moindre. Il est donc plus facile de moduler son investissement.

- c) SCPI Malraux : En contrepartie d'un engagement de conservation des parts pour une durée de 15 ans, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu grâce à des travaux de restauration éligibles à la loi dans l'ancien. La réduction d'impôt sur le revenu applicable dès l'année de souscription est généralement de 18%.

Cette réduction échappe au plafonnement des niches fiscales de 10.000 € par an. La réduction d'impôt est cependant plafonnée à 120.000€ sur 4 ans.
--

- d) **SCPI déficit foncier** : Le but de ces SCPI est l'investissement dans des logements anciens à rénover. Le déficit foncier peut s'imputer sur les revenus fonciers de façon illimitée et sur le revenu global dans la limite de 10 700€. Ce type de SCPI est très prisé par les propriétaires fonciers générant beaucoup de revenus et qui souhaitent réduire leur imposition.

9 raisons d'investir dans les SCPI :

La SCPI permet de réaliser un placement immobilier autrement. Elle constitue une alternative à un investissement « en direct » et offre une solution d'épargne adaptée aux différents profils et objectifs des épargnants, dicit l'ASPIM (l'association Française des Sociétés de Placement Immobilier).

Les atouts de l'immobilier non détenu en direct (via les SCPI)

Les Principaux atouts	<ul style="list-style-type: none">- Accessible avec un investissement modeste- Diversification du patrimoine- Mutualisation des risques- Accès à l'immobilier d'entreprise- Aucun souci de gestion- Obtention de revenus réguliers- Des performances au-delà des taux sans risque- Effet de levier financier si investissement à crédit- Possibilité de transmettre les parts facilement
------------------------------	---

1) Accessible avec un investissement modeste

Investir dans l'immobilier demande généralement de mobiliser une somme importante. Entrer dans l'immobilier via les SCPI est nettement plus abordable, les parts de SCPI se négociant pour quelques centaines d'euros.

Par exemple : Corum Eurion, Pierval santé, Primofamily et Primovie annoncent leur prix de la part à 200€, Novapierre Allemagne à 260€, PF Grand Paris à 544€...

Une allocation crédible peut être réalisée dès 5000€.

De plus au moment de la revente par exemple sur une allocation de 200K€ il est possible de vendre par palier de 1000€ ainsi de récupérer 20K€ si besoin. Ce qui n'est pas faisable avec un appartement physique. Vous ne pouvez pas vendre uniquement la cuisine ou la salle de bain...

2) Diversification du patrimoine

Comme nous l'avons vu plus haut, l'univers de diversification immobilier offert par les SCPI est sans comparaison. Il est difficile pour un investisseur en immobilier physique de diversifier les typologies de biens, les typologies de locataires et de couvrir

une partie du territoire national puis de l'étranger. La SCPI offre une grande liberté de diversification et sans effort ! C'est l'essence même de leur fonctionnement.

3) Mutualisation des risques

Une SCPI peut gérer plusieurs centaines de locataires, ainsi une allocation comprenant 4 ou 5 SCPI vous permet de répartir le risque sur plusieurs milliers de locataires. Ces locataires étant sélectionnés et gérés par des professionnels, les risques d'impayés deviennent quasiment inexistants. Même pendant la crise du Covid-19, la SCPI a bien résisté en maintenant la distribution des loyers.

4) Accéder à l'immobilier d'entreprise

De même que l'investissement dans un pays étranger en direct demande des compétences particulières, se lancer dans l'acquisition de locaux commerciaux, entrepôts, crèches... n'est pas donné à tout le monde.

L'investissement dans les SCPI vous ouvre de nouveaux horizons sans avoir ces compétences particulières.

5) Aucun soucis de gestion

Le mode de gestion déléguée des SCPI offre plusieurs avantages :

Les équipes de la SCPI sont des professionnels, ils assument la totalité des étapes de gestion. L'investisseur n'a donc aucun acte de gestion à effectuer, si ce n'est participer à l'assemblée générale annuelle.

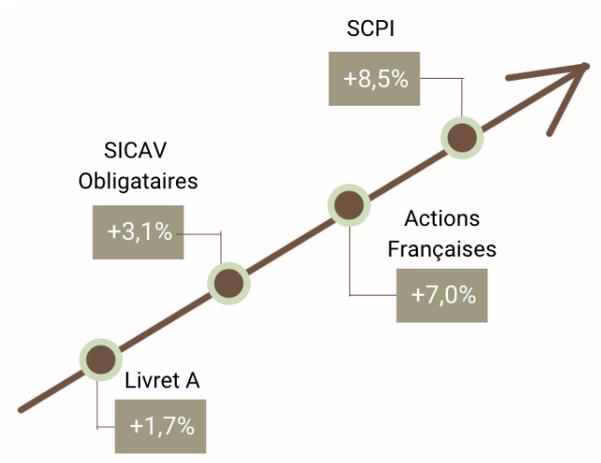
L'investisseur se repose dès lors sur le professionnalisme reconnu de ces sociétés qui assument intégralement la fonction de gestion immobilière : détermination de la stratégie d'investissement, sélection des actifs immobiliers achetés et cédés, pilotage des travaux nécessaires, sélection des locataires, recouvrement des loyers, versement des revenus locatifs aux associés de la SCPI, traitement fiscal de ces derniers etc.

(Avantage : documents de déclaration pré-remplis, simplifie la déclaration).

6) Obtention de revenus réguliers

Les SCPI distribuent mensuellement ou trimestriellement les loyers perçus, l'investisseur a donc un flux de revenus régulier et constant. De temps en temps des revenus exceptionnels peuvent être aussi versés par la SCPI par exemple à la suite d'une plus-value réalisée sur une vente immobilière.

7) Des performances au-delà des taux sans risque



Comparaison de la performance globale des placements VS SCPI sur 15 ans.

8) Effet de levier financier si investissement à crédit

Augmenter à moindre frais son patrimoine grâce à l'effet de levier peut être considéré comme la pierre angulaire de l'investissement immobilier.



Vous n'entamez pas votre capital, vous conservez vos économies. En résumé, vous financez votre patrimoine avec l'argent des autres.

Le coût réel de financement du crédit « CRFC » :

Le coût du crédit se compose du taux de crédit immobilier, de l'assurance du prêt, de la caution prise par l'établissement financier.

Connaissez-vous les taux réels ? Ce sont les taux modifiés par l'inflation. On atteint aujourd'hui des taux qui sont négatifs. On n'a pas vu cette situation depuis les années 70. Il ne faut pas confondre l'épargne et l'investissement. Cependant, investir dans l'immobilier ou acquérir des actifs qui vont profiter de l'inflation, ça, c'est quelque chose d'intéressant. Parce que de toute façon, aujourd'hui, emprunter de l'argent automatiquement avec l'inflation, ça rapporte de l'argent puisque si vous laissez dormir sur un livret A, vous allez perdre 3% si vous investissez dans l'immobilier qui, par exemple, va prendre de la valeur dans ce cas-là, vous optimisez votre placement.

9) Possibilité de transmettre les parts

Les parts de SCPI sont un excellent outil de transmission. En effet, elles peuvent faire l'objet d'une donation de nue-propiété. Ainsi, son propriétaire en conserve l'usufruit et donc les revenus. Au moment de la succession, le nu-propiétaire récupère la pleine propriété des parts sans frais, ni imposition.

Cette facilité de transmission explique aussi le long délai moyen de détention des parts qui est de 27 ans par exemple sur la SCPI Foncia.

SCPI, les 12 indicateurs techniques à connaître :

1) Le taux de distribution sur valeur du marché (TDVM)

Il s'agit d'un indicateur de rendement qui mesure à l'aide du montant des loyers et du prix de la part de rendement de la SCPI des années précédentes le revenu de la SCPI.

$$\text{TDVM} = \frac{\text{Dividendes bruts par part sur l'année}}{\text{Prix moyen de la part sur l'année}}$$

2) La variation du prix moyen de la part (VPM)

Elle permet de calculer l'évolution du prix de la part dans le temps. Le résultat peut être positif, négatif ou nul.

3) Le taux de rendement interne (TRI)

Permet de calculer la rentabilité de la SCPI dans le temps en prenant en compte l'évolution de la valeur de la part (différence entre le prix d'acquisition et de retrait) et les revenus qu'elle distribue sur une période choisie (cinq, dix, vingt ans ...). Le TRI prend en compte le montant investi, les dividendes perçus ainsi que la valeur de cession du patrimoine sur une période de référence.

4) Le taux d'occupation financier (TOF)

Permet d'évaluer le potentiel locatif de la SCPI à l'aide d'un calcul :

$$\text{TOF} = \frac{\text{Le montant des loyers facturés}}{\text{Total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué}}$$

Un TOF se rapprochant de 100% témoigne d'une bonne gestion locative de la SCPI.

5) Le taux d'occupation physique (TOP)

Le calcul de ce taux peut être différent entre les sociétés de gestion, ce qui ne permet pas un réel comparatif. Exemple de calcul :

$$\text{TOP} = \frac{\text{surface cumulée des locaux occupés}}{\text{Surface cumulée des locaux détenus par la SCPI}}$$

A noter que ces surfaces figurent dans le rapport annuel de la SCPI et que la surface cumulée comprend les réserves, les annexes (sauf parking).

6) La valeur de reconstruction

Correspond à la valeur de réalisation (valeur de l'immeuble + des actifs financiers) et l'ensemble des frais et des droits pour une reconstruction de la SCPI. En bref, c'est le montant que devra déboursier l'investisseur pour reconstruire le patrimoine de la SCPI. Si le rapport entre le prix de souscription et le prix de reconstruction est supérieur à 100%, le prix d'acquisition de la part est surcoté. Il est préférable d'acheter quand le prix est jugé décoté.

7) Valeur d'expertise

Cette valeur est calculée chaque année par un expert indépendant. Elle équivaut à calculer la qualité d'une SCPI et permet aussi de fixer le prix des parts (pour les SCPI à capital variable). Pour établir cette valeur, L'AMF impose au moins deux techniques d'évaluations différentes.

8) Prix de part

Le prix des nouvelles parts se détermine selon sa valeur de reconstitution correspondant à la valeur de réalisation et du montant des frais de la reconstitution du patrimoine de la SCPI.

9) Prix de retrait

Pour les SCPI à capital variable, la valeur de retrait est calculée pour connaître le montant qui revient à l'associé sortant de la SCPI. Il s'agit de la valeur de la part moins les frais de souscription.

Article 422-230

La société de gestion d'une société mentionnée à l'article 422-218 détermine un prix de retrait.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

10) Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du bien auquel on ajoute la valeur nette de l'actif de la société.

Article 422-234

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.

La mission de l'expert en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la SCPI.

Un expert externe en évaluation nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis moins de cinq ans.

L'expertise immobilière doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux SCPI.

11) Valeur de reconstitution

Cette valeur prend en compte la valeur de réalisation plus les frais qui sont nécessaires à la reconstruction de la société à l'identique.

12) Le report à nouveau

Parfois mentionné sous l'acronyme RAN, le report à nouveau d'une SCPI est un terme utilisé en comptabilité. De manière simple, il équivaut, au cours d'une année considérée, au bénéfice ni distribué ni mis en réserve. Il peut être utilisé pour lisser de moins bons résultats observés au cours des années suivantes.

Explicite familièrement, « c'est une poire pour la soif ».

D'un point de vue comptable, le report à nouveau d'une SCPI apparaît au passif, en haut du bilan, au sein des capitaux propres. Il est alimenté par la part du résultat non distribuée ou non mise en réserve (réserve légale ou réserve facultative). Son utilisation est donc reportée à un exercice postérieur.

L'examen du report à nouveau d'une SCPI est important. En effet, un report à nouveau élevé permettra de distribuer à l'avenir un dividende conséquent ou de pallier un dividende de moins bonne facture. De manière générale, plus le report à nouveau de la SCPI est élevé, mieux c'est pour les associés.

L'information relative au report à nouveau d'une SCPI est facile à trouver ; elle se trouve dans le rapport annuel.

Tableau d'affectation des résultats au 31/12/2020

PÉRIODES	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2020	35 497 535,86	20,27	22,48
Report à nouveau au 01/01/2020	8 932 954,25	5,10	5,66
Résultat distribuable au 31/12/2020	44 430 490,11	25,37	28,13
Acomptes sur dividendes au 31/12/2020	37 113 944,78	21,19	23,50
Distribut Plus Values sur cessions imm au 31/12/2020		-	
Report à nouveau au 31/12/2020	7 316 545,33	4,18	4,63
En nombres de jours		69,32	71,96
Dividende / Bénéfice	104,55%		

Bien investir dans la SCPI :

Il est possible d'acheter des parts auprès de la société de gestion (par l'intermédiaire d'un conseiller en gestion de patrimoine) ou par le biais de réseaux bancaires qui proposent leurs propres SCPI.

Vous pouvez acheter au moment de la création, à l'augmentation du capital, à la vente entre associés sur le marché secondaire ou à l'aide du registre des ordres d'achat et de vente.

Investir dans une SCPI peut sembler simple, mais il faudra d'abord sélectionner une allocation (plusieurs SCPI) afin de ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier. Pour cela il est vivement recommandé de vous faire accompagner par un professionnel de la gestion de patrimoine, qui en ayant une vision globale de votre patrimoine et de vos objectifs, pourra vous conseiller au mieux.

Acheter en payant comptant

Une fois la sélection effectuée, plusieurs modes d'acquisition s'offrent à l'investisseur.

Tout d'abord, l'investisseur peut choisir un achat au comptant en réglant directement le montant de l'investissement par chèque ou par virement auprès de la maison de gestion de la SCPI.

Acheter en utilisant l'effet de levier du crédit

Si vous optez pour un achat à crédit, dans ce cas vous devrez monter un dossier de crédit auprès d'un établissement financier.

En règle générale, l'effet de levier consiste à amplifier la force d'un mouvement, en finance cela permet de multiplier les profits (ou les pertes) sur certains types d'investissements.

Rapporté au secteur des SCPI, l'effet de levier permet de ne mobiliser qu'une part des fonds propres de l'investisseur pour acquérir des parts de SCPI et financer le reste par un crédit bancaire.

Exemple : Un investisseur dispose de 200.000 € pour réaliser l'achat de SCPI.

- Hypothèse 1 : il décide d'acheter en payant comptant ces parts de SCPI à 200.000 €. Finalement, l'investisseur obtient un rendement simplement issu de son investissement SCPI (loyer moins taxes et impôts) et ne dispose

plus d'épargne. Le rendement net correspondra donc uniquement au rendement des SCPI.

Exemple : rentabilité locative de l'allocation SCPI = 4,7 %/an, soit sur 15 ans = 141.000 €.

- Hypothèse 2 : il décide de contracter un emprunt auprès d'un établissement bancaire.

Il mobilise un apport personnel de 20.000 € tiré de son épargne et emprunte 180.000 € pour réaliser l'opération.

Le rendement de son nouveau patrimoine sera donc la somme du rendement de son épargne restante 180.000 € et du rendement des 200.000 € de SCPI acheté (loyer moins intérêts d'emprunt, taxes et impôts).

Le rendement de l'allocation de SCPI est donc minoré des intérêts d'emprunt, ceux-ci sont compensés par le rendement de l'épargne.

De plus, les intérêts d'emprunt peuvent être déduits des revenus locatifs et donc permettre une baisse de l'impôt sur les revenus fonciers. Pour que le résultat d'une telle opération soit positif, il faut bien évidemment que le rendement de l'épargne conservée (+ le gain fiscal éventuel) soit supérieur au coût du crédit.

Aujourd'hui dans un contexte de taux bas, il est assez facile de trouver un placement financier comme certains fonds euros booster sur certains contrats d'assurance vie avec une rentabilité plus élevée que les intérêts du crédit.

Exemple : rentabilité locative du bien = 4,7 %/an, soit sur 15 ans = 141.000 €
Rentabilité de l'épargne à 1,80 %/an = calcul

Simulation de prêt SCPI sur 15 ans : Coût du crédit (180.000 €, taux de 1,70 % assurances incluses) = calcul

Gain total = calcul

On voit donc un gain supplémentaire de calcul grâce à l'effet de levier du crédit immobilier dans l'acquisition d'une allocation de SCPI.

Qui n'a jamais entendu l'expression : « *Il faut s'endetter pour s'enrichir ?* » Malgré l'intérêt certain de l'effet de levier du crédit, cette notion est à manipuler avec précaution sous les conseils d'un professionnel.

Attention, tous les établissements financiers ne financent pas toutes les SCPI du marché. Lors d'un achat à crédit il faudra restreindre la sélection aux parts de SCPI « finançantes par la banque ». Afin d'avoir le plus grand choix possible il est souvent préférable de passer par un courtier spécialisé en financement de SCPI.

Acheter en démembrement de propriété

Il est possible d'acheter des parts de SCPI en démembrement.

Dans ce cas la SCPI est séparée en deux droits : l'usufruit et la nue-propriété, sur une période comprise entre 3 et 20 ans. L'achat en nue-propriété permet une décote du prix de la part au moment de la souscription.

Il faut cependant renoncer aux revenus de la SCPI, qui seront versés à l'usufruitier, pendant une certaine durée. À la fin de la période de démembrement, l'acquéreur retrouve l'usufruit et la pleine propriété du bien.

Pendant toute la durée de démembrement fixé au moment de l'achat des parts, l'investisseur ne perçoit aucun revenu, ne paye aucune charge et son taux d'imposition n'augmente pas.

Cependant, une décote d'environ de 17 % à 49 % du prix est offerte. En effet, plus la durée du démembrement est longue, davantage est la décote. Dans ce cas, le client n'a pas besoin dans l'immédiat de revenus réguliers mais privilégie la construction de son capital à long terme.

REPERE DU MARCHÉ		
24 opportunités d'investissement		
Durée	Nue-propriété	Usufruit
5	79 %	21%
7	73%	27%
10	66%	34%
12	60 %	40%
15	58%	42%

Moyenne des clés de répartition constatées sur les offres diffusées sur scipremium.fr -% de la pleine propriété.

Acheter des parts de « seconde main »

Il est possible d'acheter des parts de SCPI à capital fixe dans un marché secondaire où la mise en relation entre l'acheteur et le vendeur est mise en place par la société de gestion. Enfin, il existe l'option de « gré à gré » (moins coûteuse) où l'investisseur se rapproche directement d'un vendeur.

Par le biais de l'assurance vie

La SCPI en assurance vie permet de lier un investissement immobilier et un produit d'épargne. Il est possible de souscrire plusieurs contrats.

Dans le cas d'une souscription détenue dans un contrat d'assurance vie, la fiscalité de l'assurance vie s'applique. Il est possible d'opter pour l'imposition sur le revenu ou le prélèvement forfaitaire unique (flat tax).

Via l'assurance vie on ne peut pas financer son acquisition à crédit. Les dividendes versés restent dans l'enveloppe fiscale avantageuse de l'assurance vie.

Cette solution est à privilégier pour les achats en cash et les investisseurs n'ayant pas besoin de revenus complémentaires immédiats.

L'existence de frais :

Vérifier l'offre de vos contrats d'assurance vie.

Exemple : UNEP = Primonial

Comme pour tout placement financier, l'achat et la détention de parts de SCPI entraînent des frais qui, du fait de la spécificité de l'investissement en immobilier, peuvent sembler plus élevés que ceux d'un fonds investi en titres financiers.

Les commissions versées sont expressément **prévues par la réglementation** et doivent obligatoirement faire l'objet d'une note d'information mentionnant de façon précise l'assiette et le taux des commissions versées. Ce document est diffusé par la SCPI.

L'article 422-224 du Règlement général de l'AMF prévoit en effet que la société de gestion de la SCPI soit rémunérée par trois commissions pour l'accomplissement de ses missions :

– **La commission de souscription** : Sur le marché des SCPI, **les frais d'entrée oscillent généralement entre 8% et 10% TTC**. Comparés aux frais de plus en plus réduits des assurances-vie ou de nombreux autres produits de placements, leur montant peut paraître élevé.

Il faut toutefois revenir à la base même du sous-jacent et se rappeler qu'une **SCPI est une société qui va acheter de l'immobilier** des bureaux, des murs de magasins, des commerces, des entrepôts. Ainsi, lorsqu'un investisseur se porte acquéreur d'un bien, il paie des frais de notaire voire peut être un intermédiaire (5 à 7% - agence immobilière).

Si les frais d'entrée sur les SCPI affichés peuvent paraître élevés, ils peuvent être comparés aux frais que tout investisseur ou acquéreur doit déboursier lorsqu'il acquiert de l'immobilier, en direct. 8% de frais de notaire et 5% de frais d'agence = 13%

Particularité des frais :

Ces frais que l'on appelle frais d'acquisition ou d'entrée sont en fait payés par l'investisseur au moment de la revente des parts. En effet les parts sont souscrites au prix d'achat et revendues au prix de la valeur de réalisation. Cette valeur est fixée par la SCPI et ne peut pas être moindre que le prix d'achat minoré de commission d'acquisition.

C'est donc 100% des sommes investies qui procurent un rendement, il est généralement conseillé de conserver les parts de SCPI à minima 8 ans (comme tout bien immobilier) passé ce délai de détention, par le mécanisme de revalorisation des parts (liée à la revalorisation du parc immobilier de la SCPI dans le temps), les frais d'entrée sont amortis.

Quand on sait que la moyenne de détention des parts de SCPI Foncia est de 27 ans les frais d'entrée ne doivent plus être un frein à l'investissement.

– **Une commission de gestion** : Les frais de gestion rémunèrent l'**activité des sociétés de gestion**. Celles-ci gèrent au quotidien le fonctionnement de la société, du portefeuille immobilier et de la relation avec les locataires. Les revenus qui sont versés par la SCPI sont **nets de frais de gestion**, et de tout frais, même de taxe foncière.

A la différence des frais de gestion des assurances vie, les frais de gestion (de 9 à 12%) sont prélevés sur les **loyers perçus** et non sur l'encours global, ce qui équivaut en moyenne à 0,55% à 0,65% de l'encours. De plus, la commission étant perçue sur les loyers, il y a un intérêt commun entre le gestionnaire et le porteur de parts afin de maximiser les revenus des immeubles détenus dans la SCPI.

Les frais de gestion incluent aussi la publication trimestrielle des résultats, la réalisation du rapport annuel, l'organisation des assemblées et les experts immobiliers indépendants qui procèdent à l'évaluation du patrimoine de la SCPI.

La commission de cession : frais calculés sur le montant de la transaction, auxquels s'ajoutent des droits d'enregistrement dans le cas des SCPI à capital fixe sur le marché secondaire (5% du prix d'exécution). Ces frais sont fréquemment payés par l'acquéreur. Ils ne concernent que les ventes de gré à gré des SCPI à capital fixe. Le rendement est toujours affiché net de frais de gestion.

Pour connaître le montant de ces frais pour chaque SCPI, il suffit de se procurer les documents officiels diffusés par la SCPI auprès de votre gestionnaire de patrimoine.

La vente de parts

Dans le cas d'une vente de SCPI à capital variable, c'est au propriétaire des parts de demander un retrait ou un remboursement à la société de gestion. Les ordres sont donnés par les acheteurs et les vendeurs de parts. La vente de parts faite par un associé doit se compenser par une autre souscription à un prix de retrait fixé par la société de gestion.

Pour une vente de SCPI à capital fixe, il est possible de revendre ses parts sur le marché secondaire. Le prix d'exécution est fixé par la confrontation des ordres d'achat et de vente pour une période allant de 1 jour à 3 mois.

Durant cette période, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq les plus bas doivent être transmis par la société de gestion ou l'intermédiaire aux personnes en faisant la demande.

Pour les achats sur le marché secondaire de parts de SCPI à capital fixe, les droits d'enregistrement correspondant à 5% du prix de la part (min. 25€) peuvent être aussi supportés par l'acquéreur des parts. Ils sont versés au Trésor Public par l'acheteur de parts. Les souscriptions de parts réalisées sur le marché primaire ne sont pas concernées par les droits d'enregistrement.

La fiscalité des SCPI :

La fiscalité des SCPI est d'une complexité rare, de par le nombre de cas de possibilités, de la nature des biens dans le patrimoine de la SCPI du financement de ces biens (crédit ou non), des zones géographiques... bref même si la fiscalité en soit reste celle de l'immobilier, l'ultra diversification des investissements des SCPI rend la compréhension de leur fiscalité complexe et assez indigeste.

J'ai tenu à intégrer ce sujet dans le livre, si vous êtes féru de fiscalité foncez sur la lecture de ce chapitre... si vous n'avez pas d'appétence particulière, vous pouvez sauter ces passages. Sachez simplement que la fiscalité des revenus de SCPI détenus en direct relève des revenus fonciers.

Les maisons de gestion vous communiquent des documents assez bien faits pour retrouver les cases dans lesquelles déclarer les différents chiffres relatifs à vos SCPI au moment de la déclaration.

Pour ma part, depuis plusieurs années, le service des impôts est incapable de me délivrer mon avis d'imposition immédiatement après ma déclaration. Je dois attendre en général début octobre pour obtenir mon avis d'imposition. Le traitement des revenus issus de l'étranger de certaines de mes SCPI en est la cause.

Le régime réel

Si les revenus fonciers de l'investisseur sont **supérieurs à 15.000 € par an**, il est obligé d'opter pour ce régime. En revanche, il est possible d'opter pour ce régime même si les revenus fonciers sont inférieurs à 15.000 € par an en lieu et place du régime micro-foncier (CGI, art. 32-4). L'option est alors **exercée de manière irrévocable pour une durée de trois ans**.

L'investisseur peut avoir intérêt à opter pour le régime réel dans le cas où il a acheté ses parts de SCPI à crédit et que le montant des intérêts d'emprunt est supérieur à l'abattement de 30% appliqué dans le régime du micro-foncier.

La société de gestion de la SCPI se charge d'adresser chaque année le montant du revenu net à déclarer sur le formulaire spécial N°2044. Toutes les charges et frais de gestion sont donc déduits en amont par la société de gestion. Deux cas de figure sont dès lors possibles : un bénéfice (revenu foncier) ou une perte (déficit foncier).

Le bénéfice est soumis aux **prélèvements sociaux de 15,5%** puis imposé à hauteur de la tranche marginale d'imposition.

Dans le cas d'une perte, résultant de dépenses déductibles du revenu foncier mais autres que les intérêts d'emprunt, celle-ci peut être déduite du revenu global de l'associé dans une limite de 10.700 €. Au-delà, la fraction du déficit supérieur n'est reportable que sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

En cas d'achat des parts de SCPI à crédit, le montant des intérêts d'emprunt n'est pas pris en compte dans le revenu foncier de la SCPI pour les besoins de la déclaration fiscale. En effet, la société de gestion ne gère pas les emprunts de ses porteurs de parts. Ces intérêts sont déductibles par le contribuable de ses revenus fonciers et viennent donc diminuer l'imposition de ces dits revenus. Cependant, les intérêts d'emprunts ne peuvent contribuer à la formation d'un déficit imputable sur le revenu global et sont uniquement reportables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

La fiscalité sur les revenus financiers

L'associé porteur de parts de la SCPI peut se voir demander à régler l'imposition sur les produits financiers issus des placements de trésorerie de la SCPI. Généralement, les revenus financiers distribués aux associés sont faibles.

Les **revenus sont soumis au barème de l'imposition sur les revenus** après application des prélèvements sociaux en vigueur. Il pourra **opter pour le prélèvement libératoire** si le taux de sa tranche marginale d'imposition est supérieur.

Concernant les associés résidents soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS), les revenus réalisés par la société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est comprise dans leur résultat imposable.

La fiscalité sur les plus-values :

Les plus-values sur la cession d'immeuble

Lors de la vente par la SCPI d'un immeuble qu'elle possède depuis moins de 22 ans (30 ans pour les prélèvements sociaux), la plus-value éventuellement réalisée est

imposable. La SCPI étant transparente fiscalement, les porteurs de parts sont donc redevables de l'impôt sur la plus-value. En ce qui concerne les particuliers détenant les parts dans leur patrimoine privé, **l'impôt est prélevé directement par le notaire** et la société de gestion de la SCPI. Les associés n'ont pas de règlement à effectuer. Pour les porteurs de parts soumis aux régimes des bénéficiaires professionnels (BIC, BA ou BNC) ou de l'impôt sur les sociétés, la situation est différente. Ils doivent inclure dans leur déclaration de résultat la quote-part de plus-value qui leur est versée.

Les plus-values sur la cession de parts de SCPI

Lors de la revente des parts de SCPI, la plus-value correspond à la **différence entre la somme provenant du produit de la vente et le prix d'acquisition des parts**. Tout comme pour la fiscalité des biens détenus en direct, il faut tenir compte de l'abattement progressif soit :

- 6% d'abattement entre la 6^{ème} et la 21^{ème} année
- 4% d'abattement entre la 22^{ème} année

L'exonération des prélèvements sociaux n'a lieu qu'à partir de 30 ans de détention. Avant cette date, les porteurs de parts bénéficient d'un abattement de :

- 1.65% d'abattement entre la 6^{ème} et la 21^{ème} année
- 1.6% d'abattement entre la 22^{ème} année
- 9% d'abattement entre la 23^{ème} et la 30^{ème} année

Les frais d'acquisition sont pris en compte pour leur montant réel et non pas de façon forfaitaire. Pour les associés soumis aux régimes des bénéficiaires professionnels (BIC, BA, BNC ou IS), les plus-values réalisées sont compensées avec les moins-values éventuelles et imposables selon le régime des plus-values professionnelles. (Si la cession intervient dans les 2 ans, la plus-value dite court terme est imposée à l'IR au barème progressif. Si la cession intervient après 2 ans, la plus-value dite long terme est imposée à 34,5%).

La fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français :

Revenus locatifs perçus par la SCPI

Les SCPI relèvent du régime fiscal prévu à l'article 8 du Code Général des Impôts (CGI), ce qui signifie que **leurs associés sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part de bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société.**

Les associés perçoivent deux types de revenus, des revenus fonciers et des revenus financiers. Les revenus fonciers correspondent aux revenus locatifs tirés de la gestion du patrimoine de la SCPI, les revenus financiers correspondent quant à eux à la gestion financière qui est faite de la trésorerie.

L'associé, est imposé principalement sur les revenus fonciers issus des loyers perçus par la SCPI diminués de l'ensemble des charges dues au cours de l'exercice.

La SCPI peut, si l'ensemble des associés y adhère, ne pas distribuer l'intégralité du bénéfice de l'année en cours pour constitution des réserves. Il conviendra alors à l'associé de déclarer le bénéfice réalisé par la SCPI et non celui réellement distribué. Le montant de l'impôt dépend de la tranche marginale d'imposition sur le revenu. L'associé devra choisir entre le régime micro-foncier ou le régime réel.

Régime du micro-foncier :

Si l'ensemble des revenus fonciers est inférieur à 15 000 € par an et si l'associé n'est pas déjà dans un régime au réel, il est possible d'opter pour l'imposition au régime micro-foncier qui permettra de bénéficier d'un abattement de 30 % sur les revenus à déclarer.

A noter, les parts de SCPI et l'immeuble détenu en direct ne doivent pas bénéficier d'un **dispositif fiscal spécifique** (Malraux, Pinel)

Ce régime ne peut s'appliquer quand le contribuable (ou un membre du foyer fiscal) détient des parts de SCPI fiscales (c'est-à-dire qui proposent des réductions d'impôts). Dans l'autre cas, si ces revenus sont supérieurs à 15 000 €, le régime au réel s'impose.

Régime réel (de droit commun) :

Ce régime est applicable soit si les revenus fonciers de l'associé sont **supérieurs à 15.000 € par an**, soit sur option même si les revenus fonciers sont inférieurs à 15.000 € par an (CGI, art. 32-4). L'option est alors **exercée de manière irrévocable pour une durée de trois ans**.

La société de gestion de la SCPI adresse chaque année le montant du revenu net à déclarer sur le formulaire spécial N°2044. Toutes les charges et frais de gestion sont donc déduits en amont par la société de gestion.

À ce moment deux cas de figure sont possibles : un bénéfice (SCPI de rendement) ou une perte (SCPI de déficit foncier).

Par ailleurs, les associés ayant contracté un emprunt pour l'acquisition des parts (en pleine propriété) peuvent déduire des revenus imposables les intérêts et frais liés à l'emprunt. Les revenus fonciers nets sont alors soumis au barème de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux actuel global de 17,2 % (dont 6,8 % de CSG déductible).

Les SCPI de défiscalisation :

Les SCPI défiscalisantes, investies principalement dans l'immobilier d'habitation, sont combinées avec un dispositif foncier permettant soit d'amortir un pourcentage du montant de la souscription

SCPI Robien pour les investissements réalisés entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006,
SCPI Robien recentré pour les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2009,
SCPI Borloo pour les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2009 soit de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu

SCPI Pinel qui remplace les SCPI Duflot et SCPI Scellier depuis le 1er janvier 2013
SCPI Malraux, SCPI Girardin.

Afin de bénéficier des avantages liés à ces dispositifs particuliers, et tout comme pour l'immobilier détenu en direct, l'associé de la SCPI doit s'engager à conserver la totalité de ses parts sur la même durée que l'engagement de location pris par la SCPI. À défaut du respect de cette condition, le bénéfice du dispositif concerné sera remis en cause et l'associé devra restituer l'intégralité des avantages fiscaux dont il a pu bénéficier jusqu'au moment de la rupture de l'engagement.

Revenus locatifs perçus à l'étranger

Dans le cas où un investisseur souhaite investir en Allemagne par exemple, les revenus perçus seront soumis à un taux d'imposition local de 15.825 %. Pour ne pas avoir une double imposition, les revenus locatifs sont en partie exonérés d'impôt sur le revenu en France. Ces revenus sont alors exonérés de la CSG à un taux de 17.2 %.

Revenus financiers perçus par la SCPI

Les revenus financiers peuvent s'ajouter aux revenus fonciers. Les revenus financiers sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

De plus, on y ajoute un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat Tax) de 12.8% ainsi que les prélèvements sociaux de 17,2%.

Il est cependant possible pour les contribuables de choisir une imposition selon le barème de l'impôt sur le revenu. Les revenus sont donc pris en compte dans le revenu net global. Dans ce schéma, un abattement de 40 % est déductible sur les dividendes d'actions, les dépenses engagées pour la conservation ou l'acquisition des revenus.

Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

Une SCPI n'a pas pour objectif principal de procéder à la vente d'un bien immobilier composant son patrimoine. Toutefois, il peut arriver que la SCPI puisse se séparer d'un de ses immeubles :

Dans ce cas la plus-value susceptible d'être réalisée est imposée directement entre les mains des associés, à hauteur de leur participation dans la société.

A compter du 1er janvier 2018, les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs mobilières et droits sociaux, sont imposées de plein droit au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux).

Les abattements proportionnels pour une durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans) ne sont plus applicables.

Toutefois, les abattements proportionnels pour une durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans) sont maintenus pour les plus-values de cession de valeurs mobilières acquises avant 2018, à condition pour le contribuable d'opter pour l'imposition selon le barème progressif. Cette option pour le barème portera alors sur l'ensemble des revenus du contribuable.

Plus -Values sur la cession des parts de SCPI

Lors de la cession des parts de SCPI, la plus-value qui peut en résulter sera imposée selon le régime des [plus-values immobilières](#).

Une différence existe cependant avec le régime des plus-values pour les cessions d'immeubles détenus directement. En effet, l'associé ne peut pas bénéficier de l'[exonération](#) réservée aux cessions dont le montant est inférieur à 15 000 €.

La plus-value ainsi réalisée (différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts) est alors soumise à une imposition de 19 % à laquelle il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les cessions réalisées depuis le 1er janvier 2018.

L'exonération de plus-value intervient au-delà de 22 ans sur l'impôt sur le revenu et de 30 ans pour ne plus avoir à payer les prélèvements sociaux de 17.2%.

Chaque année, la société de gestion adresse toutes les informations nécessaires à l'associé afin de remplir sans difficulté la déclaration de revenus.

Taux d'abattement pour la vente d'un bien immobilier

Durée de détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 à la 21ème année	6 %	1,65 %
22ème année révolue	4 %	1,6 %
Au-delà de la 22ème année	Exonération	9 %

Au-delà de la 30ème année

Exonération

Exonération

La loi de finances 2013 a instauré par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette dépassant les 50 000 €, puis augmente de 1 % par tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. À partir du seuil de 260 000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

Impôts sur la fortune immobilière (IFI)

Chaque année la société de gestion communique aux associés les montants à déclarer à l'administration fiscale :

- La valeur de retrait de la part au 1^{er} janvier (concerne les SCPI à capital variable)
- Le dernier prix d'exécution au 1^{er} janvier ou la dernière valeur de réalisation (concerne les SCPI à capital fixe).

La fiscalité des associés personnes morales :

Revenus perçus par la SCPI

Peu importe la nature des revenus de la SCPI, le revenu imposable est basé par rapport aux règles appliquées aux bénéfices industriels et commerciaux.

Les associés sont proportionnellement imposés sur les bénéfices effectués par la SCPI de deux façons ; soit par l'impôt sur les sociétés, soit par l'impôt sur le revenu.

C'est au niveau de chaque associé que l'impôt est appliqué proportionnellement à ses droits dans la SCPI et en fonction de leur statut la modalité de la quote-part de résultat leur revenant.

Les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent intégrer dans leur résultat fiscal annuel la quote-part de résultat (calculée par la société de gestion) qui sera soumise à l'impôt des sociétés à un taux de droit commun.

Plus-values sur cessions de valeurs mobilières :

La quote-part de plus-value revenant à un associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part 10 y afférent est intégrée dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) ;

Si l'associé est une entreprise individuelle ou une personne morale imposable relevant de l'impôt sur le revenu, ces plus-values sont comprises dans les bénéfices imposables de l'associé (dans le cas où la quote part excède 5% du résultat professionnel ou 10 % si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent.

Si les parts de SCPI ne sont pas immobilisées à l'actif, ou que la quote-part excède 5% du résultat professionnel de l'associé (ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent), l'associé est tenu de ventiler la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values mobilières au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux au taux de 17,2% selon les modalités prévues pour les personnes physiques.

A noter : les organismes à but non lucratif sont exonérés d'impôt sur les sociétés sur les plus-values mobilières.

(Plus-values sur cession de part de la SCPI)

Rappelons que la plus-value est la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition. Néanmoins, il existe un abattement à appliquer qui est progressif.

Durée de détention	Taux d'abattement applicable	Chaque année de détention
	Concerne l'impôt sur le revenu	Concerne les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 à la 21 ^{ème} année	6 %	1,65 %
22 ^{ème} année révolue	4 %	1,60 %
Plus de la 22 ^{ème} année		9 %

A partir de la **22^{ème} année** de détention, la plus-value est exonérée d'impôt sur le revenu.

Enfin au bout de **30 ans**, la plus-value est exonérée des prélèvements sociaux.

Quand on a calculé la plus-value nette (c'est-à-dire après abattement), elle est imposée à l'impôt sur le revenu à un taux de 19%. Pour les plus-values supérieures de 50 000 €, il existe une surtaxe progressive (par tranche de 50 000 €) de 2% jusqu'à un taux de 6% pour celles supérieures à 260 000 €.

Revenus des immeubles situés hors de France

Plus généralement, les loyers de source étrangère sont fiscalisés dans le pays de situation de l'immeuble où l'impôt est payé à la source par la SCPI.

Des conventions fiscales sont parfois mises en place entre la France et les autres pays pour éviter une double imposition. Pour cela ils ont mis en place deux méthodes :

Le « crédit d'impôt » est utilisé pour les SCPI implantées en Allemagne par exemple. Le contribuable est taxé au taux local de 15.825 % mais en contrepartie il est partiellement exonéré d'impôt en France grâce à un crédit d'impôt imputable sur l'impôt sur le revenu Français.

Et enfin la méthode du « taux effectif ». Même si les Pays Bas et la Belgique l'utilisent, cette méthode est beaucoup moins pratiquée. Les revenus exonérés d'impôt en France servent à déterminer le taux d'imposition. Le calcul de ce taux consiste à appliquer un taux moyen sur les autres revenus imposables en France. La progressivité de l'impôt sur les revenus en France est alors préservée.

De plus, En Allemagne, les revenus locatifs sont exonérés de la CSG (Contribution Sociale Généralisée) de 9.90 % et du CRDS (Contribution à la réduction de la Dette Sociale) à un taux de 0.50 %. Les revenus perçus d'une SCPI investie en Allemagne bénéficient donc d'un taux de rendement net après impôt plus important.

Les associés personnes physiques non-résidents fiscalement en France :

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI

Il est obligatoire pour les non-résidents de déposer une déclaration annuelle des revenus perçus au centre des impôts des non-résidents (TSA 10010 – 10 rue du Centre – 93465 Noisy-le-Grand Cedex). Il est possible d'octroyer un crédit d'impôt pour éviter une double imposition dans le pays où réside fiscalement le client.

Pour le calcul de l'impôt, pour qu'il n'y ait pas un avantage pour les associés non-résidents en France, un taux minimum de 20% du revenu net imposable leur est imputé. Cependant, il est possible d'être dédommagé de ce taux si l'on prouve que le taux moyen de l'imposition en France sur tous les revenus de sources françaises et étrangères aurait un taux inférieur à 20%.

Régime d'imposition des produits financiers de la SCPI

La quote-part retirée des revenus est soumise à une retenue à la source à un taux de 12.8 % pour les particuliers.

Pour les États « non coopératifs » les produits financiers sont soumis à un prélèvement de 75 % obligatoire. S'il y a impôt ou non de ces revenus il y a possibilité de faire un crédit d'impôt dans le pays de résidence fiscale de l'associé.

Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou cession d'immeubles de la SCPI :

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les associés qui détiennent des parts d'immeuble en France et qui ne résident pas en France sont imposables à l'IFI. La valeur nette taxable sera celle supérieure à 1 300 000 € net.

Pourquoi la SCPI est un investissement porteur :

« À l'heure où le marché immobilier français s'envole, où le livret A s'effondre à 1% et où les fonds euros atteignent difficilement les 2% de rendement, subsiste un placement rentable dans la pierre qui offre près de 5% de rendement à ses souscripteurs : la SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) ». La SCPI est un moyen très efficace pour investir dans l'immobilier et devenir indirectement propriétaire d'un parc immobilier physique géré.

Investissement sur des actifs tangibles

La SCPI est un des rares produit d'épargne qui permette de réaliser un investissement à crédit et de profiter ainsi de l'effet de levier du crédit (voir paragraphe sur l'achat à crédit).

En effet les taux de crédit sont historiquement bas en ce moment, cela permet d'obtenir un rendement sur de l'argent que l'investisseur n'a pas ! En empruntant à 2,5% sur 20 ans, sur des SCPI ayant un rendement de près de 5%, le différentiel est de 2,5% de rendement sur de l'argent emprunté !

ASPIM est l'association Française des Sociétés de Placement Immobilier, elle recense à ce jour :

206 SCPI gérées par 38 sociétés de gestion pour un encours total de 71,40 Milliards d'euros. Certes le rendement est en baisse ces dernières années, mais cela reste à l'image de l'ensemble des « taux sans risque » du marché. Aujourd'hui avec un rendement moyen de près de 4,5%, la SCPI reste largement devant le livret d'épargne rémunéré à 0,5%.

Nombre de société de gestion	Nombre de SCPI	Capitalisation 
Situation au 31/12/2020 38	Situation au 31/12/2020 206	Situation au 31/12/2020 71,40 Milliards d'€
Situation au 31/12/2019 36	Situation au 31/12/2019 201	Situation au 31/12/2019 65,37 Milliards d'€

Comment bien s'informer (AMF) :



Avant d'investir dans une SCPI, informez-vous. Le document d'informations clés, les statuts, le rapport annuel et les derniers bulletins trimestriels d'information vous aideront à choisir la SCPI qui vous correspond.

Avant d'investir dans une SCPI, votre conseiller doit vous remettre le Document d'informations clés (DIC) en cours de validité, les statuts de la société et, lorsqu'ils existent, le dernier rapport annuel et les bulletins d'information trimestriels. Exigez-les. Ils sont disponibles sur le site internet de la société de gestion. Les DIC figurent également sur le site de l'AMF.

Lisez attentivement ces documents. Vous y trouverez des informations utiles pour vous faire une opinion sur la SCPI qui vous intéresse. Quid de son potentiel de rendement ? Son patrimoine immobilier (le parc) est-il de qualité ? Risque-t-il de se dévaloriser ? Quel est le taux d'occupation des logements ? Les revenus servis sont-ils stables ? Etc.

Le document d'informations clés pour l'investisseur

Les SCPI doivent rédiger un DICI et une note d'information visés par l'AMF. Ce visa n'est pas une recommandation à investir. Il signifie que l'information fournie dans le document est suffisamment précise et complète pour vous permettre d'investir en toute connaissance de cause.

Prenez connaissance du DIC. Vous y trouverez notamment des informations sur :

- Les objectifs et la politique d'investissement : la société de gestion précise le type de biens (immeubles de bureaux, locaux industriels, entrepôts, immeubles d'habitation, etc.) dans lesquels elle s'engage à investir et leur localisation,
- Les investisseurs à qui ce produit est destiné,
- Les risques associés à l'investissement,
- Différents scénarios de performance,
- L'impact des frais sur la performance.

La note d'information

La note d'information est un document plus important qui informe notamment sur:

- Les conditions de souscription et les modalités de sortie,
- Le fonctionnement de la société.

Les statuts de la société

Les statuts de la SCPI régissent le fonctionnement de la société, notamment son mode de gouvernance.

L'information annuelle et trimestrielle

Le rapport annuel et les bulletins trimestriels d'information présentent notamment les investissements réalisés et les données financières de la SCPI. Ces documents ne sont donc pas disponibles pour les SCPI en création. Avant d'investir dans une SCPI déjà existante, lisez attentivement ces documents. Par la suite, tenez-vous informé régulièrement pendant toute la durée de votre investissement.

Prenez notamment connaissance des éléments suivants :

La mise en œuvre de la politique d'investissement. La SCPI décrit les biens qu'elle a acquis et cédés sur la période : nature, superficie, emplacement géographique. Les travaux réalisés sont également présentés. Ceci vous renseigne sur l'entretien du parc locatif. Soyez attentif au taux d'occupation financier (voir encadré) et à son évolution.

La valeur du patrimoine comparée à la valeur de souscription ou de retrait des fonds. La valeur de votre investissement dépend pour partie de la valeur du patrimoine de la SCPI. Prenez connaissance notamment de la valeur de réalisation du parc immobilier (voir encadré) et de son évolution. Dans les SCPI à capital fixe, vous pouvez comparer cette valeur (rapportée à une part) aux valeurs moyennes d'acquisition et de cession de parts sur la même période. Cet indicateur vous permettra de connaître l'appétit des investisseurs pour cette SCPI, car les prix varient en fonction de l'offre et de la demande, indépendamment de la valeur du patrimoine.

La structure financière de la société

Le bilan et le compte de résultat de l'année sont présentés dans le rapport annuel. Les biens détenus par la SCPI sont présentés à leur valeur historique d'acquisition et à leur valeur de réalisation. Ces informations vous permettent d'évaluer l'évolution de valeur du parc locatif dans le temps.

Regardez également le montant de la trésorerie disponible et des éventuelles dettes financières de la société. Le rapport des commissaires aux comptes vous alerte en cas d'anomalies dans les états financiers. Prenez-en connaissance.

Le taux de rendement interne

Le TRI, taux de rendement interne, permet d'évaluer la performance passée du placement financier en SCPI. Pour une période donnée (10 ans par exemple), il prend en compte l'accroissement – ou la perte – de valeur d'une part (écart entre le prix d'achat et le prix de vente au bout de 10 ans par exemple) et l'ensemble des dividendes versés sur cette période.

Attention toutefois : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ces dernières années, la hausse des prix des loyers a pu générer des augmentations significatives des dividendes. Le marché immobilier pourrait évoluer différemment dans le futur.

Le cas échéant, les dividendes versés, la SCPI présente les dividendes qu'elle a versés à ses associés au cours des deux dernières années. Elle vous indique également le taux de distribution sur la valeur de marché (voir encadré). Vous pouvez reconstituer l'historique sur plusieurs années en consultant les rapports annuels précédents. Cela vous renseignera sur la politique de distribution de dividendes de la société. Gardez cependant à l'esprit que la tendance observée par le passé peut évoluer différemment dans le futur. En comparant plusieurs SCPI sur la base de ces documents, vous pourrez choisir celle qui vous convient le mieux. N'oubliez pas de continuer à vous informer pendant toute la durée de votre investissement.

L'importance du conseil pour bien réussir votre investissement :

Il existe aujourd'hui plus de 206 SCPI différentes. Difficile pour un particulier de les connaître toutes et de vérifier pour chacune les points clés.

Les plateformes ont une offre plus diversifiée sur les choix de SCPI comparativement aux sociétés de gestion qui proposent seulement leurs SCPI. L'objectif de ces plateformes indépendantes est de vous proposer les meilleurs SCPI grâce à leur analyse réalisée par des professionnels.

Il est important aujourd'hui avant d'investir de faire le point sur votre patrimoine avec un professionnel tel qu'un gestionnaire de patrimoine indépendant afin de valider l'adéquation entre vos objectifs et l'acquisition de parts de SCPI.

Une fois le principe de l'investissement en SCPI validé ainsi que le mode d'acquisition (au comptant, à crédit ou en nue-propriété) vous devez vous tourner vers une plateforme de distribution comme notre partenaire www.scpipremium.fr

Les frais sont les mêmes que vous passiez en direct ou par un intermédiaire.

Afin de vous simplifier la vie et de gagner un temps précieux dans le montage de vos dossiers de souscription et le cas échéant de crédit, n'hésitez pas à faire appel aux services d'un professionnel.

Il existe d'autres plateformes intéressantes sur internet cependant nous vous incitons à bien vérifier leur indépendance. Ces plateformes appartiennent souvent à des groupes bancaires ou d'assurance et n'ont pas forcément un conseil très indépendant comme peut l'avoir un conseiller en gestion de patrimoine à son compte.

Afin de faciliter votre investissement, SCPI Premium vous propose divers packs présélectionnés :

PACK 1ER PAS 	PACK EUROPÉEN 	PACK FRANCE 	PACK ISR 
<p>Profitez d'investir dans de la pierre-papier avec des SCPI intéressantes au niveau du rendement.</p> <p>PACK DE 3 SCPI</p> <p><u>Mini. souscription :</u> 5 000€</p>	<p>Profitez des avantages du placement immobilier professionnel européen en matière de fiscalité si vous investissez dans toute l'Europe.</p> <p>PACK DE 3 SCPI</p> <p><u>Mini. souscription :</u> 12 000€</p>	<p>Investissez dans un patrimoine immobilier (bureaux, commerces) qui se diversifie géographiquement et où les locataires sont déjà en place.</p> <p>PACK DE 4 SCPI</p> <p><u>Mini. souscription :</u> 25 000€</p>	<p>Investissez dans des SCPI détenant un label ISR permettant l'application des principes du développement durable aux placements financiers.</p> <p>PACK DE 3 SCPI</p> <p><u>Mini. souscription :</u> 26 000€</p>

Réalisez vos objectifs patrimoniaux avec les SCPI :

Des investisseurs de tout âge décident d'investir dans des SCPI. En effet, avec les taux d'intérêts historiquement bas, il est possible d'acheter des parts et créer un effet de levier important. Cependant, tous les investisseurs n'ont pas les mêmes attentes quant à cet investissement.

Certains privilégieront le fait de pouvoir diversifier leur patrimoine tout en investissant dans de l'immobilier. Cet achat permet de se constituer un patrimoine mais il faut se poser aussi la question de la transmission. En effet, l'achat de SCPI est un bon moyen d'optimiser cette transmission.

D'autres souhaitent plutôt obtenir des revenus réguliers ou complémentaires grâce aux SCPI de rendements par exemple.

Certains préféreront l'achat de parts de SCPI pour la mutualisation des risques. En effet, l'immobilier prend en compte la variation du marché et le risque qu'un locataire ne paye pas est important. L'achat de SCPI permet de valoriser son patrimoine tout en limitant les risques.

Les personnes ayant un taux d'imposition élevé investiront dans des SCPI fiscales. L'achat de parts via un crédit in-fine peut être une bonne solution pour certains.

Comment devenir propriétaire de son appartement grâce aux SCPI ?

La SCPI est un excellent moyen de se créer un patrimoine immobilier à son rythme dans le temps.

Tout placement immobilier doit se faire pour une durée minimale de 8 à 10 ans.

Lorsque l'on commence à travailler, il est rare d'avoir un apport pour acheter un appartement ou de savoir exactement dans quelle zone géographique et sur quelle surface investir.

La mobilité est importante aujourd'hui afin de saisir les meilleures opportunités de carrière. En même temps, il est vigoureusement conseillé de rapidement investir dans l'immobilier. Acheter un appartement peut s'avérer donc compliqué tant du point de vue du choix que du financement.

Les SCPI gommant ces obstacles.

- En effet les parts de SCPI sont accessibles à partir de seulement 1000€.

- Elles peuvent être achetées à crédit en fonction de la capacité d'emprunt du moment.
- Elles peuvent être achetées à tout moment en fonction de l'épargne disponible.

L'épargnant n'a pas à gérer les biens immobiliers, la diversification des SCPI réduit considérablement les risques (154 SCPI sur le marché dans 24 maisons de gestion).

Il est conseillé de faire appel à un professionnel de la gestion de patrimoine afin de mettre en place cette stratégie.

Comment optimiser la transmission d'une épargne tangible, peu risquée, avec un bon rendement à ses enfants.

- Préparer leurs études,
- Leur apporter des revenus complémentaires,
- Leur offrir un capital de départ dans la vie,
- Avoir une assurance sur la vie,
- Préparer leur premier investissement immobilier.

Investir dans des SCPI en toute confiance

Les SCPI sont par nature un placement immobilier, la valeur de la part ainsi que les loyers reversés ne sont pas garantis : il y a donc un risque de liquidités. Dans le cas où le contexte économique n'est pas favorable, on observe une baisse du taux d'occupation et une baisse du montant des loyers.

Néanmoins, ce manque peut être comblé grâce à la mutualisation des risques et une gestion active et performante. Or, si les loyers baissent, les dividendes reversés diminuent, ce qui entraîne une baisse du prix de la part dans le marché secondaire. Cette baisse permet à de nouveaux souscripteurs d'investir dans la SCPI car ils ont l'opportunité d'acheter au moment où les prix sont bas.

Dans le cas d'une défaillance de la société de gestion, l'AMF transfère la gestion de la SCPI dans une autre qui est agréée par l'AMF.

Immobilier en direct VS SCPI

L'un n'est pas forcément mieux que l'autre. Il faut se poser la question de savoir si nous souhaitons nous constituer un patrimoine rapidement ou penser à plus long terme.

Le ticket d'entrée d'une SCPI reste plus accessible que pour l'achat d'un bien immobilier en direct. En effet, il est possible d'investir dans des parts de SCPI à partir de 200 €.

L'achat d'immobilier physique est plus contraignant car le propriétaire s'occupe de la gestion le plus fréquemment, des travaux d'entretien par exemple. C'est un investissement qui prend du temps contrairement à l'achat de part de SCPI.

Les sociétés de gestion dans le cas d'un achat en SCPI s'occupent de tout. Le propriétaire n'a pas à se soucier de la mise en location, du paiement en temps et en heure du loyer par le locataire, des travaux etc.

Le risque est mutualisé car de nombreux associés ont investi dans le projet.

Dans les deux cas, le prix d'entrée est quasiment équivalent. Cependant, à la sortie il n'existe pas de frais dans la vente d'immobilier physique contrairement aux ventes de parts de SCPI.

C'est pour cela qu'il est recommandé de vendre ses parts au minimum 10 ans après leur acquisition.

En ce qui concerne la fiscalité, les deux sont des revenus fonciers soumis à l'impôt.

Étude de cas :

Exemple d'un investissement de 215 000 € pour un 3 pièces et 215.000 € dans l'achat de parts de SCPI de rendement.

Appartement de 58m², avec 2 chambres, appartement entièrement refait à neuf avec parking, cave, gardien.

Coût de l'achat : 200 000 € FAI + 15 000 € de frais de notaire = 215 000 €.

La SCPI et l'immobilier en direct cohabitent facilement ensemble, ils sont même complémentaires et permettent de diversifier les sources de revenus.
--

Loyer mensuel hors charges	870 €
Charges pour le propriétaire mensuelles	130 €
Taxe foncière	50 €
Garantie de loyers impayés par mois	30 €
Total loyer net mensuel	660 €

Alors la SCPI est-elle faite pour vous ? (AMF) :



Votre conseiller financier vous propose d'investir en SCPI ? Un de vos amis vous vante régulièrement les mérites de la « pierre papier » ? Avant d'investir, vérifiez (comme pour tout placement), que cette solution correspond

bien à vos objectifs d'investissement. Vous songez à investir dans l'immobilier via une SCPI ? Posez-vous les bonnes questions.

Quand comptez-vous débloquer cette épargne ?

La SCPI est un investissement de long terme. La durée de détention conseillée varie traditionnellement entre 8 et 15 ans, voire plus. Si vous pensez avoir besoin de cette épargne avant ce délai, la SCPI n'est sans doute pas un placement adapté à vos besoins.

Aurez-vous besoin de débloquer rapidement votre argent ?

La SCPI est un placement peu liquide. Il existe un délai, parfois important, entre le moment où vous souhaitez vendre vos parts et le moment où vous les vendez effectivement. Dans certains cas, ce délai coïncide avec la durée de vie de SCPI. Attention donc à ne pas investir en SCPI une épargne dont vous pourriez avoir besoin dans des délais très courts.

Cet investissement va-t-il diversifier votre épargne ?

Investir dans l'immobilier est un moyen de diversifier vos placements. Toutefois, votre épargne ne doit pas être totalement investie en immobilier. Veillez à conserver une épargne disponible à court terme, en cas de coups durs, et une épargne dédiée à vos projets à moyen terme.

Le « ticket d'entrée » des SCPI, c'est-à-dire le montant minimal d'investissement, est parfois élevé. Soyez vigilant : vérifiez que ce placement ne va pas absorber toute votre épargne.

Recherchez-vous des revenus réguliers ?

Certaines SCPI ont pour objectif de verser des revenus trimestriels à leurs associés... sans le garantir toutefois.

Généralement, les SCPI d'entreprises détiennent et louent des immeubles de bureaux, des entrepôts, des boutiques, etc. Elles ont pour vocation de redistribuer tous les trimestres à leurs associés une partie des loyers perçus.

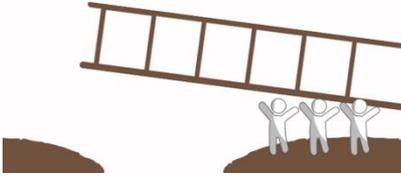
Le versement n'est cependant pas régulier. Il est soumis à l'approbation des associés en assemblée générale. En outre, quel que soit le vote des porteurs de parts, des locaux inoccupés ou des travaux à financer peuvent diminuer les montants versés.

Recherchez-vous un avantage fiscal ?

Certaines SCPI vous permettent de bénéficier d'économies d'impôt. Ces SCPI détiennent des immeubles d'habitation. Pour bénéficier de l'avantage fiscal, vous devez conserver les parts pendant une durée minimale (selon les régimes fiscaux) à partir de la signature du bail. Généralement, vous devrez même attendre la liquidation de la SCPI pour retirer vos fonds, en l'absence de liquidité sur le marché secondaire.

Maintenant que vous avez répondu à ces questions, vous savez mieux si les SCPI correspondent à vos besoins d'épargne.

Les bonnes pratiques de L'AMF pour investir en SCPI :



Avant d'investir dans une SCPI, vous devez vous assurer, avec votre conseiller en gestion de patrimoine que ce type de placement correspond à vos besoins et à vos moyens financiers. La SCPI est un placement à long terme (10/20 ans), investissez uniquement des

sommes que vous n'aurez pas à utiliser dans l'immédiat.

Pour ne pas trop exposer votre patrimoine aux évolutions du marché de l'immobilier, veillez à ne pas investir tout votre argent uniquement dans l'immobilier, que ce soit en direct ou via une SCPI.

Investir dans une SCPI n'est pas placement garanti : ni le rendement, ni le capital ne sont garantis, la valeur d'une SCPI évoluant en fonction du marché de l'immobilier. Les revenus locatifs peuvent diminuer (départ de locataires, relocation moins favorable) et la valeur de revente peut être inférieure à la valeur d'acquisition. C'est également un placement peu liquide, les délais de sortie du capital peuvent être longs.

Avant d'investir, informez-vous sur la SCPI et la société de gestion, la politique d'investissement, les modalités d'achat et de revente, les responsabilités des associés, les frais et les risques. Lisez à minima le document d'informations clés, dans lequel vous retrouverez les informations importantes. Pour aller plus loin, vous pouvez consulter aussi les statuts, le rapport annuel et les derniers bulletins trimestriels d'information, qui doivent vous être fournis par votre intermédiaire financier. Lisez-les attentivement. Si vous ne comprenez pas les informations qui vous sont présentées, questionnez votre conseiller.

Conclusion :



J'espère que vous avez pris du plaisir à lire cet ouvrage. N'oubliez pas que j'accepte vos remarques avec grand plaisir si elles permettent d'améliorer l'expérience que les lecteurs peuvent avoir.

Comme nous venons de le voir dans cet ouvrage, l'investissement en SCPI regorge d'avantages, il serait dommage pour un investisseur de ne pas s'intéresser au sujet.

Cependant, malgré la simplicité apparente de cet investissement, celui-ci ne doit pas se faire à la légère. Il est primordial de rencontrer un conseiller en gestion de patrimoine indépendant afin de faire le point sur votre situation, de fixer vos objectifs et de choisir avec lui la façon la plus adaptée d'investir.

À très bientôt !

livre@scpipremium.fr

www.scpipremium.fr

Le lexique :

Valeur comptable : Valeur du patrimoine figurant dans le bilan. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction).

Valeur vénale : Valeur du patrimoine estimée par un expert indépendant. L'expertise du patrimoine est réalisée par une inspection sur place tous les 5 ans, puis actualisée annuellement.

Valeur de réalisation : Valeur du patrimoine estimée par l'expert indépendant, à laquelle sont ajoutées notamment la trésorerie et les créances. Les dettes sont déduites.

Valeur de reconstitution : L'ensemble des coûts nécessaires pour reconstituer la SCPI à l'identique. Elle prend donc en compte la valeur vénale, les droits de mutation à verser pour chaque bien et la commission de souscription.

Taux d'occupation physique : Somme des surfaces louées / surface totale du parc immobilier de la SCPI. Ce taux mesure la « performance locative » de la SCPI en m².

Taux d'occupation financier : Somme des loyers perçus / somme des loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du parc immobilier était loué. Ce taux mesure donc la performance locative financière de la SCPI.

Taux de distribution sur la valeur de marché : Montant des dividendes versés pendant l'année / prix moyen d'acquisition d'une part. Ce taux mesure le rendement financier annuel du placement.

A

Agrément : Désigne le fait que les statuts d'une société puissent subordonner à l'agrément des associés, le droit de céder à un tiers non associé les actions ou les parts que détient l'associé vendeur.

AMF : L'autorité française chargée de réguler les marchés financiers. Son rôle principal consiste à veiller au bon fonctionnement des marchés financiers, et à protéger ses acteurs.

[ANR](#) : Correspond à la valeur réelle de l'ensemble des actifs qui composent la SCPI. Les valeurs de réalisation des biens sont établies par des experts indépendants agréés par l'AMF.

[ASPIM](#) : L'association française des sociétés de placement immobilier (SCPI et OPCI) fédère les acteurs de l'investissement collectif immobilier, mais également les sociétés de gestion de portefeuille. Elle défend et représente leurs intérêts, auprès de l'AMF, du ministère de l'Économie et du Ministère du logement et de la ville.

[Assemblée Générale](#) : Est le rassemblement des membres d'une organisation afin qu'ils rencontrent les dirigeants ou les membres de son conseil d'administration et puissent éventuellement prendre des décisions. Généralement annuelles, les assemblées générales permettent aux dirigeants d'informer leurs commettants et à ceux-ci de voter sur des modifications du fonctionnement de l'organisation.

[Assiette](#) : Montant sur lequel se calculent notamment les droits d'enregistrement.

[Associé](#) : Est une personne physique ou une personne morale qui a effectué des apports au capital d'une société (en numéraire, en nature, en industrie). En contrepartie de ses apports il reçoit des actions ou des parts sociales.

[Augmentation de capital](#) : Permet d'assurer le financement de l'entreprise par l'émission de nouvelles actions.

B

[Bail](#) : Un contrat de location pour lequel le loueur ou bailleur, s'engage moyennant un prix que l'autre partie s'engage également à payer pour un temps déterminé, à lui permettre de jouir d'un bien mobilier ou immobilier.

[Bulletin de souscription](#) : Est un document en vertu duquel la personne qui souhaite obtenir des actions au sein d'une entreprise (non cotée en bourse) s'engage à verser une somme d'argent en échange. Le bulletin de souscription indique le montant total à verser.

C

[Capital fixe](#) : Le capital est fixé dans les statuts. Si le plafond du capital est atteint, il est possible d'acquérir des parts de la SCPI uniquement sur le marché secondaire au prix acquéreur

Capital social : L'ensemble des ressources en numéraire et en nature définitivement apportées à une société anonyme par ses actionnaires au moment de sa création.

Capital variable : Le capital n'est pas figé mais au contraire mouvant. Le capital peut voir son capital augmenter lorsque les associés ou de nouveaux entrants rajoutent des capitaux. En sens inverse, la société peut voir son capital diminuer lorsque les associés décident de retirer tout ou partie de leurs capitaux.

Capitalisation : Est un mode de placement financier. Elle consiste à intégrer au capital initial placé les intérêts qu'il a générés durant une période donnée. Les intérêts de la période suivante seront ensuite calculés sur ce nouveau capital et ainsi de suite jusqu'à la fin du placement.

Carnet d'ordre : Est un carnet qui regroupe l'ensemble des ordres de vente et d'achat des titres financiers en temps réel. Les acheteurs et vendeurs ne peuvent voir que les 5 meilleures demandes sur un tableau séparé en deux colonnes et qui comprend la quantité et le prix des ordres d'achat.

Collecte brute : Montant cumulé des souscriptions et achats enregistrés par la société de gestion, soit pour procéder à l'augmentation du capital, soit pour assurer la contrepartie des ventes et retraits sur le marché des parts.

Collecte nette : Le total cumulé des émissions de parts, diminué des retraits non compensés et des cessions effectués sur le marché secondaire. La collecte nette correspond donc à la collecte brute moins la destruction de parts des SCPI à capital variable.

Commissaire aux comptes : Est un auditeur légal et externe à l'entreprise. Il intervient pour vérifier la sincérité et la conformité des données financières de l'entreprise avec les normes en vigueur. La mission du commissaire aux comptes est d'intérêt général puisqu'il certifie les données financières de l'entreprise auprès de l'administration fiscale et de l'état.

Conseil de Surveillance : Est un organe non-exécutif ayant pour mission de veiller au bon fonctionnement d'une entreprise et d'en rendre compte aux actionnaires.

Crédit amortissable : L'emprunteur rembourse en même temps une fraction des intérêts et du capital, dans le montant de chaque mensualité.

Crédit In Fine : Est une forme de crédit immobilier à taux fixe, non amortissable, dont vous ne remboursez que les intérêts et les assurances pendant toute la durée du

crédit. Le capital emprunté reste intact jusqu'au terme du crédit, et à l'échéance, vous le remboursez en une seule fois.

D

Décote : Peut être un rabais de l'impôt à acquitter d'une personne assujettie à son paiement, dans la mesure où l'impôt n'excède pas un certain montant. Le calcul de la décote se fait par la soustraction du plafond par l'impôt initialement dû. Dans le domaine de la bourse, la décote est définie comme la diminution de la valeur normative d'une société. La décote se décrit également comme la baisse de la valeur réelle du cours d'une action par rapport au cours de bourse.

Déficit foncier : Lorsque les charges déductibles sont supérieures au revenu foncier il y a un déficit foncier. Le déficit foncier est imputable, hors intérêt d'emprunt, sur le revenu global jusqu'à 10 700 euros

Défiscalisation : Est un ensemble de mesures mises en place pour diminuer légalement l'impôt sur le revenu.

Délai de jouissance : Il représente la période qui sépare la date de souscription de parts, et la date à laquelle ces parts commencent à générer des revenus. La durée du délai de jouissance varie selon les contrats et le type d'actifs souscrits.

Démembrement : Le démembrement du droit de propriété d'un bien consiste à scinder la propriété du bien en usufruit et en nue-propriété.

Dépositaire : Entité distincte de la société de gestion, dont le rôle est :

- La vérification de la propriété des actifs immobiliers de la SCPI
- Le contrôle de la régularité des décisions prises par la société de gestion
- La conservation des titres financiers détenus par la SCPI
- La surveillance et le contrôle des flux de trésorerie de la SCPI

Dissolution : Le fait de mettre fin, de manière légale, à quelque chose, la dissolution caractérise la disparition d'une société ou d'une entreprise qui décide ou se voit contrainte de mettre un terme définitif à son activité.

Dividende : Représente le revenu versé par l'entreprise à ses actionnaires une ou plusieurs fois par an (certaines sociétés versent un acompte sur dividende)

Donation : Acte juridique par lequel une personne (le donateur) se dépouille actuellement et irrévocablement d'un bien au profit d'une autre (le donataire) qui accepte mais ne promet rien en échange.

E

Effet de levier : Consiste pour une entreprise, à utiliser l'endettement pour augmenter sa capacité d'investissement.

Euribor : Désigne un groupe de taux d'intérêt de la devise Euro largement utilisé en Europe.

Expert immobilier : Est un professionnel apte à déterminer la valeur vénale ou locative d'un bien immobilier, qu'il soit d'habitation, d'entreprise, commercial, agricole, forestier ou d'un bien de nature commerciale, tels que fonds de commerce...

F

Frais de gestion : Sont des frais qu'un investisseur doit payer, imputés par l'intermédiaire par qui il passe pour investir. Ces intermédiaires sont la plupart du temps des sociétés d'investissement qui justifient ces frais par la qualité et la sûreté de leur investissement.

Frais de souscription : Si les demandes de retrait excèdent les demandes de souscription, une SCPI peut être amenée à constituer un fond de remboursement, afin de satisfaire les demandes de retrait.

G

Gestion locative : Dans le cadre de la location d'un bien un propriétaire peut décider de signer avec un professionnel un mandat de gestion locative. Dans le cadre de ce mandat le professionnel s'engagera à réaliser un certain nombre d'actions concernant le locataire qui occupera la location.

Gré à gré : Signifie à l'amiable, avec l'accord des parties ou des personnes concernées.

I

ICC : L'indice du coût de la construction mesure chaque trimestre l'évolution des prix des bâtiments neufs à usage d'habitation.

[EIF](#) : Centre de recherche indépendant, il est le lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement. Sa mission est de fournir des informations, des analyses et de prévisions et d'être un incubateur d'idées pour la profession.

[IFI](#) : Est un impôt sur la fortune payé par les personnes physique et les couples détenant un patrimoine immobilier non affecté à l'activité professionnelle net taxable strictement supérieur à un certain seuil d'entrée.

[Impôt sur le revenu](#) : Sont des impôts qui frappent les revenus, les bénéfices et les gains en capital. Ils sont établis sur les revenus effectifs ou présumés des personnes physiques, ménages, société et institutions sans but lucratif au service des ménages.

L

[Loi Malraux](#) : Vise à conserver le patrimoine architectural et historique français en facilitant la restauration immobilière.

[Loi Robien](#) : Il s'agit d'une loi de défiscalisation visant à déduire un pourcentage du prix d'acquisition d'une maison ou d'un appartement des revenus net imposables sur une période maximale de 15 ans.

[Loi Scellier](#) : Est une mesure législative mise en place dans l'objectif de soutenir l'investissement locatif privé

M

[Marché des parts](#) : Est un indicateur stratégique clé qui permet de préciser l'importance d'un produit, d'une marque ou d'une société sur un marché pour une période donnée.

[Marché primaire](#) : Est un gisement financier ou les titres nouvellement créées sont proposés à la vente. C'est sur le marché primaire que les entreprises réalisent des augmentations de capital, ou procèdent à des émissions obligataires, pour la plupart réservées aux investisseurs institutionnels.

[Marché secondaire](#) : Est celui sur lequel sont échangés entre investisseurs des titres financiers déjà créés (sur le marché primaire). En assurant la liquidité des investissements financiers, le marché secondaire assure la qualité du marché primaire et l'évaluation des titres financiers.

Micro foncier : Est un mode d'imposition simplifié pour les contribuables dont le revenu brut foncier (hors charges) issu de la location vide n'excède pas 15 000 euros pour l'année d'imposition.

Mutualisation : Action qui consiste à regrouper des moyens financiers, humains, organisationnels... pour optimiser l'efficacité d'une procédure ou diminuer les couts d'un projet.

N

Nantissement : Est un contrat qui affecte un bien incorporel à la garantie d'un emprunt ou d'une dette. Ainsi le débiteur (ou emprunteur) remet un bien incorporel à son créancier en garantie du remboursement de l'emprunt ou de la dette.

Note d'information : C'est un document écrit interne qui transmet une information concernant l'activité de l'entreprise. La note d'information n'a pas de caractère obligatoire.

Nue-propriété : Est un droit de propriété, qui donne à son titulaire le droit de disposer de quelque chose mais ne lui confère ni l'usage, ni la jouissance.

O

Ordre d'achat : Ordre d'un client d'acheter à un prix déterminé qui sera exécuté dès que le marché touche le prix désiré.

P

Part fiscale : Est une unité représentative des personnes composant le foyer fiscal, servant au calcul de l'impôt sur le revenu (IR ou IRPP). Les parts fiscales sont une composante du système du quotient familial, sur lequel repose le régime d'imposition des revenus en France.

Pleine propriété : Se définit comme étant la possibilité de jouir intégralement du bien, d'en percevoir les fruits de son exploitation et du capital généré en cas de vente. Un bien possédé en **pleine propriété** peut être décomposé entre l'usufruit et la nue propriété.

Prime d'émission : Peut être définie comme l'excédent du prix d'émission sur la valeur nominale des actions ou des parts sociales attribuées à l'apporteur. Il s'agit d'un droit d'entrée à payer par l'apporteur à l'occasion d'une augmentation de capital,

dont le montant correspond à l'évolution positive de la valorisation des titres d'une société par rapport à leur valeur nominale.

Prix acquéreur : C'est le prix d'acquisition tous frais compris sur le marché secondaire des parts.

Prix d'achat / valeur reconstitution : Elle correspond à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais estimés nécessaires pour reconstituer le patrimoine

Prix d'exécution : C'est le prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Il s'entend net des frais : droits d'enregistrement et de la commission de souscription. Il correspond au prix revenant au cédant.

Prix de retrait : Elle correspond au prix de souscription les frais de souscription (ou frais d'entrée).

Prix de souscription : Prix d'achat des parts de SCPI sur le marché primaire, frais de souscription inclus.

R

Rapport Annuel : Est un rapport que les entreprises cotées en bourse transmettent à leurs actionnaires lors de l'Assemblée Générale. Ce rapport se constitue du bilan comptable et du compte de résultat et est transmis à [l'Autorité des Marchés Financiers](#) (AMF). Celui-ci doit permettre aux actionnaires de prendre les décisions stratégiques concernant l'entreprise. Les documents présentés doivent contenir des informations quantitatives et qualitatives qui éclairent sur l'état de santé de l'entreprise ainsi que des commentaires les faits marquants et sur l'évolution de la société.

Registre des Associés : C'est la liste des propriétaires des parts de la SCPI. Il est maintenu à jour en permanence. Le registre des associés exige que chaque associé actuel soit enregistré. Le registre comprend le nom, l'adresse et le nombre de parts possédées de chaque personne. De plus, le registre peut détailler la profession du détenteur et le prix qu'il a payé pour ses parts.

Rendement : Le taux de rendement dégagé par un investissement, un placement ou une opération financière est le rapport entre le revenu obtenu et la mise de fonds initiale. La notion est voisine de celle de [ratio de rentabilité](#). Le rendement est, généralement, exprimé en pourcentage

Report à Nouveau (RAN) : C'est le montant du résultat qui n'a pas été distribué. C'est une réserve qui permet d'anticiper des baisses de revenus locatifs ou des vacances locatives. L'objectif est de stabiliser les dividendes versés aux associés.

S

SCI : Société civile immobilière permet l'union de personnes dans le but de faire l'acquisition d'un bien immobilier et d'en générer des profits.

SCPI : Une société civile de placement immobilier (SCPI) est un véhicule de placement collectif qui collecte des fonds apportés par des investisseurs particuliers afin d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier

SCPI classique diversifiée : Est constituée d'un patrimoine immobilier diversifié sur au moins deux des secteurs suivants : bureaux, commerces, résidences hôtelières, locaux d'activités, résidences étudiantes, entrepôts, résidence senior, habitations. Elles sont principalement composées de bureaux et ont pour objet la distribution d'un revenu régulier.

SCPI de Plus-Value : Également appelées SCPI de capitalisation ou SCPI de valorisation, sont des SCPI qui ne distribuent pas de revenus, mais qui ont vocation à engendrer des plus-values à terme. Ces SCPI s'adressent aux personnes souhaitant optimiser leur capitalisation et leur fiscalité

SCPI de rendement : Est une catégorie de SCPI. Leur objectif est de générer du profit pour le compte de leurs clients. Elles investissent ainsi dans divers actifs (bureaux, magasins, commerces...). Elles peuvent également investir dans des actifs à l'Étranger pour diversifier leur portefeuille. Les SCPI de rendement peuvent enfin se spécialiser dans un secteur en particulier (santé, écoles, senior...).

SCPI Fiscale : Est un véhicule de placement immobilier qui permet à un épargnant d'investir en immobilier d'habitation sans souci de gestion avec un avantage fiscal.

Société de Gestion : Est une société qui gère des actifs, souvent pour compte de tiers. Les sociétés de gestion font des « actes de gestion » qui consistent à investir ou désinvestir dans des instruments financiers. Les sociétés de gestion ont un agrément qui leur permet d'investir dans certains types de produits financiers.

Souscription : Désigne l'acte par lequel un investisseur, fait la promesse de se porter acquéreur d'actions d'une société.

Statuts : Un ensemble de dispositions contractuelles, légales ou réglementaires qui définissent les règles impersonnelles et objectives applicables à une situation juridique déterminée.

T

Taux d'occupation : Correspond au rapport entre le montant réel des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine immobilier était effectivement loué et occupé pendant une période donnée.

Taux de Distribuable sur Valeur de Patrimoine : De la SCPI est la division (i) du résultat distribuable de la société au titre de l'exercice n (ii) par la valeur de réalisation de la société à fin d'exercice n-1. Le taux de distribuable sur valeur de patrimoine (DVP) publié au premier semestre de l'exercice n'a un caractère provisoire tant que les données utilisées n'ont pas été adoptées par l'assemblée générale des associés de la SCPI.

Taux de Distribution sur Valeur de Marché : Correspond au rapport entre le dividende (ou revenu) brut d'une année donnée, avant les prélèvements libératoires, et le prix de part acquéreur moyen (avec droits et frais).

Taux de parts en attente : De repreneur d'une SCPI illustre le rapport entre le nombre de parts en attente de cession et le nombre de parts en circulation au 31/12 de la même année. Cet indicateur permet de mieux comprendre la liquidité d'une SCPI.

Taux de rotation : C'est le ratio correspondant au nombre de parts échangé sur le marché des SCPI de rendement rapporté au nombre total de parts au 31/12 de la même année.

TMI : Le taux marginal d'imposition est le taux qui s'applique à vos revenus situés dans la plus haute tranche. C'est le taux auquel sont effectivement taxés les derniers euros de votre revenu imposable - en prenant en compte des minorations qui interviennent après l'application du barème progressif.

TRI : Taux de rentabilité interne est un moyen de mesure de la performance financière, il est utilisé pour juger l'opportunité et l'intérêt de mener et de réaliser une opération d'investissement.

U

Usufruit : Jouissance légale d'un bien dont on n'a pas la priorité et d'en percevoir les revenus.

V

Valeur de Cession : Prix net revenant au cédant en cas de vente de parts, hors éventuel impôt sur les plus-values.

Valeur de Réalisation : C'est la valeur « vénale » de la part. En d'autres termes c'est la valeur du parc immobilier (l'actif) qui compose la SCPI majoré éventuellement du cash dont disposerait en plus la SCPI. Cette terminologie, si elle est finalement très proche de la valeur de réalisation, est plus souvent utilisée par les SCPI à capital fixe.

Valeur de Reconstitution : La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation (valeur des immeubles à dire d'expert + des actifs financiers) à laquelle s'ajoute l'ensemble des frais et droits liés à la reconstitution de la **SCPI** (droits payés pour l'acquisition des immeubles /ex).

Valeur Nominale : Est la valeur de départ des parts sociales, celle attribuée sur décision des associés lors de la création de la société. Elle est inscrite dans les statuts.

Valeur Vénale : Constitue donc la valeur qu'il est possible d'obtenir d'un bien en cas de revente, au regard des conditions actuelles sur le marché. Elle se détermine en tenant compte de la valeur de biens similaires mis en vente.

Nos sources :

INSEE : [Inflation](#)

ASPIM : [chiffres sur les SCPI](#)

IEIFI

AMF : [Bonnes pratiques](#)

[Code AMF](#)

Article 422-224

La société de gestion de SCPI est rémunérée par les commissions suivantes :

1. Une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;
2. Une commission de cession, calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205, ou forfaitaire ;
3. Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés ; l'assiette de cette commission peut être étendue aux produits financiers nets à la condition que le public en soit informé.

Les statuts de la société civile de placement immobilier ou, à défaut, la note d'information mentionne de façon précise l'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion.

4. Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière ;
5. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

CGI

Article 8

- Modifié par [Décret n°2012-653 du 4 mai 2012 - art. 1](#)

Sous réserve des dispositions de [l'article 6](#), les associés des sociétés en nom collectif et les commandités des sociétés en commandite simple sont, lorsque ces sociétés n'ont pas opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux, personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part de bénéfices sociaux correspondant à

leurs droits dans la société. En cas de démembrement de la propriété de tout ou partie des parts sociales, l'usufruitier est soumis à l'impôt sur le revenu pour la quote-part correspondant aux droits dans les bénéfices que lui confère sa qualité d'usufruitier. Le nu-propriétaire n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu à raison du résultat imposé au nom de l'usufruitier.

Il en est de même, sous les mêmes conditions :

1° Des membres des sociétés civiles qui ne revêtent pas, en droit ou en fait, l'une des formes de sociétés visées au 1 de l'article 206 et qui, sous réserve des exceptions prévues à l'article 239 ter, ne se livrent pas à une exploitation ou à des opérations visées aux articles 34 et 35.



100€ offert pour toute
souscription au-dessus de
20 000€



Un iPhone gratuit pour toute
souscription de plus de
100 000€.

Avertissement problème d'impression :

Ce livre est édité directement par le service Amazon et nous savons qu'il peut y avoir de légers soucis concernant l'état d'impression de certains livres.

Nous vous invitons à nous le faire savoir sur l'adresse suivante :

livre@scpipremium.fr

N'hésitez pas à faire une réclamation auprès du service client Amazon, si vous rencontrez un problème lors de la réception de votre livre papier, nous vous laissons les contacter :

Site internet : <https://lesservicesclients.fr/amazon/>

Téléphone : 0805 10 14 20 (France) et + 33 1 74 18 10 38 (hors de France)