

SCPI de rendement

Pierre-papier

SCPI signifie Société Civile de Placement Immobilier. C'est un regroupement d'investisseurs particuliers au sein d'une société civile. Leur objectif est d'acquérir des biens immobiliers pour les louer.

Comment ça fonctionne ?

La SCPI est gérée par une société de gestion qui se charge de trouver les biens immobiliers, de les acheter, de les mettre en location, de les gérer, de distribuer les revenus aux associés. La SCPI de rendement acquiert des immeubles professionnels habituellement peu accessibles aux particuliers en direct.

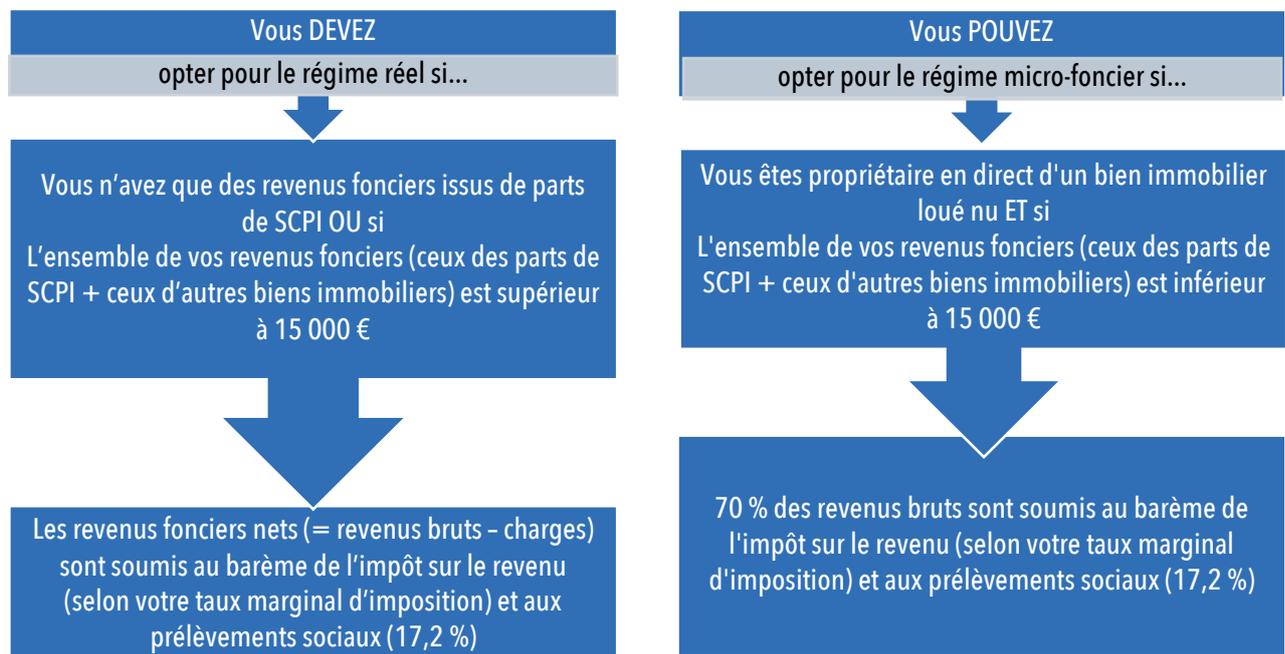


Le rendement (net de frais, avant fiscalité) est de l'ordre de 4 à 5 % par an, les revenus distribués sont stables dans le temps.



Les baux commerciaux ont, en général, une durée minimum fixée à 6 ou 9 ans donc le montant des loyers à percevoir est connu à l'avance.

Les loyers sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Vous aurez le choix entre 2 régimes d'imposition :



La société de gestion vous accompagne pour votre déclaration fiscale de revenus (et IFI) en vous transmettant toutes les informations nécessaires (montant à déclarer).

Lorsque vous revendez vos parts de SCPI, vous pourrez réaliser une plus-value (si le prix de vente est supérieur au prix d'achat). Cette plus-value est soumise à l'impôt (19 %) et aux prélèvements sociaux (17,2 %).



Plus vous détenez vos parts de SCPI longtemps, moins la plus-value sera taxée car un abattement est pratiqué pour chaque année de détention (après 5 ans). Finalement, la plus-value est exonérée d'impôt après 22 ans de détention et de prélèvements sociaux après 30 ans.

Points de vigilance

Le patrimoine de la SCPI :

- les immeubles doivent être conformes aux nouvelles normes de consommation d'énergie.
- pour répartir les risques et assurer une bonne liquidité des parts, le patrimoine de la SCPI doit avoir une taille significative et être réparti sur un nombre suffisant d'immeubles.

Le taux d'occupation financier des immeubles doit être supérieur à 90 %. C'est le rapport entre les loyers facturés et l'ensemble des loyers facturables. Si tous les immeubles étaient loués, il serait de 100 %.

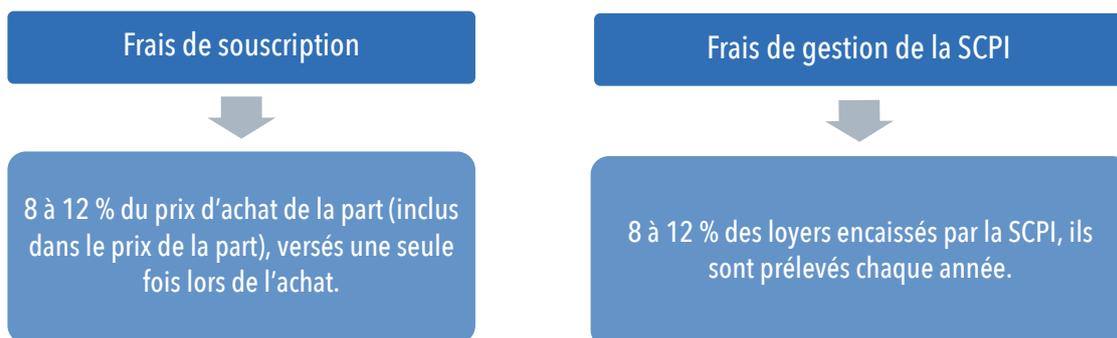
Le montant du report à nouveau (= réserve) dont dispose la SCPI et qui lui permet, en cas de difficultés passagères, de faire face. Elle peut piocher dans cette réserve pour maintenir le rendement.



Toutes ces informations figurent sur le rapport annuel de la SCPI.

Combien ça coûte ?

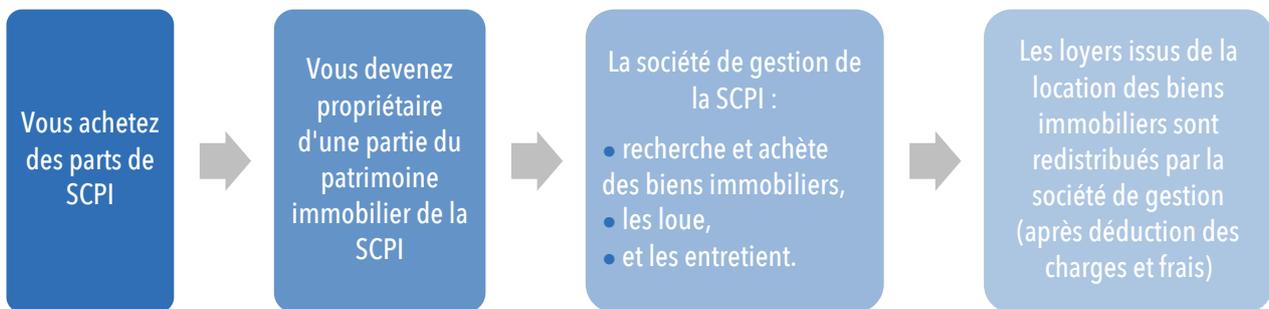
L'achat de parts de SCPI (ou la revente) ne nécessite pas l'intervention d'un notaire.



Avantages/inconvénients

| AVANTAGES | INCONVÉNIENTS |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Simple puisque la gestion est confiée à des professionnels • Diversifie votre patrimoine (secteurs de l'immobilier autres que l'habitation) • Mutualise et réduit les risques (plusieurs biens, nombreux locataires, secteurs géographiques et économiques variés) • Accessible (le prix d'une part peut-être de quelques centaines d'euros) | <ul style="list-style-type: none"> • Moins liquide qu'un actif financier (mais plus liquide qu'un actif immobilier) • Placement immobilier soumis à l'IFI |

Mise en place



L'horizon de placement recommandé est de minimum 10 ans. L'achat peut être fait grâce à votre épargne (paiement comptant = revenus complémentaires immédiats) ou en ayant recours à un prêt bancaire (financement à crédit = revenus complémentaires différés, une fois le crédit remboursé).