

## Du bon usage des SCPI

### LES DIFFÉRENTS MODES DE DÉTENTION DES SCPI : en direct, par le biais de l'assurance vie, en démembrement ?

Les SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) ont toujours le vent en poupe. Ces investissements en immobilier collectif permettent d'accéder à un immobilier professionnel (immobilier de bureau, de commerces, immobilier tertiaire ou de santé...) ou d'habitation dès quelques milliers d'euros, et d'en obtenir des revenus réguliers. Souscrire des parts de SCPI offre une diversification du portefeuille dans une approche patrimoniale.

Les SCPI présentent l'avantage d'être à la fois rentables et compréhensibles car leurs investissements sont adossés à des actifs réels. C'est la société de gestion qui collecte les fonds, acquière et gère son patrimoine immobilier locatif.

**La question en suspens  
reste donc de savoir  
sous quelle forme acheter des SCPI : en  
direct, en démembrement ou par le biais  
d'un contrat d'assurance vie ?**

Bien évidemment, ces trois options présentent toutes leur lot d'avantages et d'inconvénients, mais chaque profil d'associé pourra trouver la forme d'investissement qui lui conviendra le mieux en fonction de son objectif et de sa fiscalité notamment.

#### En principe

De nombreuses SCPI sont disponibles sur le marché, dès lors qu'elles sont ouvertes à la souscription ou disponibles sur le marché secondaire.

#### On identifie 3 types de SCPI :

► les SCPI de rendement, qui versent des revenus sous forme de loyers trimestriels,

les SCPI de plus-value, qui acquièrent des biens décotés en vue de leur réévaluation,

les SCPI fiscales, qui visent à faire bénéficier les associés d'avantages fiscaux (Scellier, Duflot, Malraux, Monuments historiques...).

En achetant des SCPI en direct, l'investisseur devient associé de la SCPI et perçoit les revenus trimestriels liés à l'encaissement

des loyers par la SCPI. Il peut de surcroît acheter ses parts en ayant recours au crédit bancaire. Dans ce contexte de taux bas, il peut espérer bénéficier d'un effet de levier. Les taux bas peuvent aussi permettre d'acheter plus de part pour un endettement similaire. Cette formule permet à l'associé de déduire ses intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers.

**Dans ce contexte  
de taux bas,  
l'investisseur peut espérer  
bénéficier d'un effet de  
levier. Les taux bas peuvent  
aussi permettre d'acheter  
plus de parts pour un  
endettement similaire.**

Dans le cas des SCPI de rendement, il importe d'avoir à l'esprit le délai de jouissance. Cette période pendant laquelle l'associé ne perçoit pas encore ses revenus varie en général de 3 à 6 mois selon les SCPI. Toutefois, dans le cas d'un achat de parts à crédit, il est possible de prévoir un différé d'amortissement pour que le remboursement des échéances coïncide avec la perception des revenus.

Lors de la vente des parts de SCPI, l'investisseur est soumis aux contraintes de la cession de l'immobilier, à savoir qu'il peut s'écouler un délai entre le moment où il souhaite vendre ses parts et le moment où il pourra percevoir son capital, car la société de gestion doit proposer ses parts sur le marché secondaire pour qu'elles soient rachetées par un nouvel associé. La fiscalité applicable sur le capital récupéré sera alors celle des plus-values immobilières des particuliers.

Concernant la fiscalité appliquée au mode de détention en direct de SCPI, les revenus fonciers versés sont imposés selon le TMI de l'associé et soumis aux prélèvements sociaux. Cela peut donc s'élever à un taux d'imposition de 62,2% (45% tranche maximale d'imposition + 17,2% PS) pour les plus gros contribuables, qui peuvent en outre, voir ces parts de SCPI intégrer le calcul de l'IFI. Sauf si elles sont achetées en nue-propiété.

### Le démembrement de propriété des SCPI

En achetant des parts de SCPI en direct, l'investisseur peut également envisager le démembrement. L'acquisition ne porte alors que sur la nue-propiété, une autre personne physique ou morale en acquérant l'usufruit pour une période déterminée.

**En achetant des parts de SCPI en direct, l'investisseur peut également envisager le démembrement. L'acquisition ne porte alors que sur la nue-propiété, une autre personne physique ou morale en acquérant l'usufruit pour une période déterminée.**

En séparant la propriété des parts de leur jouissance, l'acquéreur de la nue-propiété paie ses parts bien moins cher que s'il les achetait en pleine propriété, en contrepartie de l'absence de revenus pendant la durée du démembrement. Cette option peut s'avérer avantageuse pour les investisseurs souhaitant préparer un complément de retraite sans alourdir leurs revenus d'activité.

**La fiscalité applicable sur le capital récupéré sera alors celle des plus-values immobilières des particuliers.**

Le démembrement permet de se constituer un patrimoine à moindre coût, sur le long terme, sans être soumis à la fiscalité sur les revenus fonciers ni à l'IFI. Au terme, l'usufruit s'éteint. Le nu-propiétaire devient plein propriétaire et bénéficie d'une plus-value mécanique de la

valeur de l'usufruit.

### Enfin, acheter des parts de SCPI par le biais de l'assurance vie

Les SCPI peuvent également, à l'exception des SCPI fiscales, être détenues en assurance vie. Lorsqu'elles le sont, elles bénéficient de la fiscalité de l'assurance vie et de la liquidité des parts.

Toutefois, le choix des SCPI proposées par les assureurs est réduit, car tous ne veulent pas s'exposer

aux problématiques de liquidité en cas de rachat. En effet la liquidité est garantie par l'assureur et les parts devront être remboursées sous deux mois.

De plus, le délai de jouissance des SCPI détenues en assurance vie est réduit car les assureurs achètent les parts en avance et celles-ci peuvent donc délivrer des loyers plus rapidement.

Enfin, l'investisseur privilégiant ce mode de détention devra s'acquitter des frais de gestion du contrat, mais

bénéficiera de la fiscalité avantageuse de l'assurance-vie (IR ou PFU), appliquée aux seuls rachats. Les revenus de ses SPCI ne seront pas pris en compte dans ses revenus fonciers.

Seule une étude approfondie de la fiscalité et des objectifs de l'investisseur dans le cadre d'un bilan patrimoniale pourra déterminer le mode de détention à privilégier.

## QUELS SONT LES CRITÈRES À PRENDRE EN COMPTE DANS LE CHOIX D'UNE SCPI ?



**La taille de la SCPI**



**La rentabilité**



**La société de gestion**



**La composition de l'actif**  
(bureaux, commerces, habitations...)



**Les frais appliqués**



**Taux d'occupation financier**



**La localisation des biens**



**Le délai de jouissance**

Les SCPI sont des placements qui varient à la hausse ou à la baisse en fonction des variations du marché de l'immobilier. Elles doivent être acquises dans une optique de long terme. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi et du taux de distribution. Ces placements présentent un risque de perte en capital. La société de gestion ne garantit pas les conditions de revente des parts. Préalablement à toute souscription de SCPI, la note d'information, les statuts, le bulletin de souscription, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel doivent être remis à l'investisseur.

En cas de financement à crédit, l'investisseur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus de la SCPI ou du prix de revente des parts pour faire face à ses obligations de remboursement, ces derniers ayant un caractère aléatoire.

## LA DONATION TEMPORAIRE D'USUFRUIT (DTU) AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Grâce à la Donation Temporaire d'Usufruit à une fondation reconnue d'utilité publique, il est possible de transférer temporairement les revenus du patrimoine immobilier, sans pour autant se séparer du bien concerné.

La DTU est limitée car elle ne porte que sur l'usufruit du bien. Ainsi, la nue-propriété reste à son propriétaire, seule l'usage et les fruits qui en émanent sont concernés.

De plus la DTU est temporaire, puisqu'elle est toujours accordée pour une durée limitée. Le donateur (ou nu-propriétaire) retrouve la pleine propriété de son bien après le délai fixé.

### Quelles sont les motivations pour faire une Donation Temporaire d'Usufruit ?

La première motivation est sans doute d'ordre fiscal. En effet la loi prévoit que la valeur d'un bien démembré sort de l'assiette imposable du nu-propriétaire.

Dans le cas d'une fiscalité sur les revenus élevée, il peut s'avérer intéressant de ne pas percevoir de revenus sur une période définie s'il n'y en a pas de nécessité immédiate.

La seconde consiste à soutenir une cause en garantissant des revenus pérennes sur une période donnée.

### LES CONDITIONS REQUISES POUR LA DONATION TEMPORAIRE D'USUFRUIT

- 1** Elle se fait uniquement sous forme notariée.
- 2** L'association donataire doit être reconnue d'utilité publique.
- 3** La donation ne peut être que temporaire avec une durée minimale de 3 ans. L'usufruit peut ensuite être renouvelé, mais pas au-delà de 30 ans.
- 4** La donation doit porter sur des actifs contribuant de manière effective à la réalisation de l'objet du bénéficiaire.
- 5** L'opération doit assurer la préservation des droits de l'usufruitier. La gestion du bien peut être confiée à un mandataire.

Document réalisé par l'Ingénierie patrimoniale de Primonial

**THÉMA ALSACE PATRIMOINE** - SARL au capital de 10 000 €, immatriculée au RCS Mulhouse TI 498 469 204 – code NAF/APE 6622 Z ayant son siège social au 37 rue du Katzenberg 68720 ILLFURTH - Inscrite à l'ORIAS sous le n° 08038921 pour les activités de courtier en assurance (contrôlable ACPR), de conseiller en investissements financiers non-indépendant (CIF) ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) - CIF adhérent à l'Anacofi-CIF, association agréée par AMF, sous le n° E001299 ([www.anacofi.asso.fr](http://www.anacofi.asso.fr)) – Titulaire de la carte de Transactions sur immeubles et fonds de commerce sans détention de fonds n°CPI 6802 2018 000 024 334 déli-vrée par la CCI Alsace Eurométropole et garantie par Zurich Insurance PLC, 112 avenue de Wagram 75808 Paris Cedex 17, police N° 7400026945 - Cnil 1647806

PATRIMOINE MAGAZINE EST UN DOCUMENT STRICTEMENT RÉSERVÉ AUX PROFESSIONNELS ET NON DESTINÉ À ÊTRE DISTRIBUÉ À LA CLIENTÈLE