



# Investir dans une SCPI

## Pourquoi ?

Diversifier son patrimoine  
Investir dans l'immobilier locatif sans se préoccuper de la gestion  
Se procurer des revenus réguliers et bénéficier d'une fiscalité attractive dans certains cas.

## Caractéristiques

La SCPI (Société civile de placement immobilier) est une société d'investissement autorisée à émettre des parts dans le public et ayant pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

L'acquisition de parts de cette société permet de se constituer des revenus par le reversement des loyers encaissés.

Le porteur de parts devient « co-proprétaire » d'un ensemble d'immeubles et bénéficie à ce titre du reversement de loyers, sans se préoccuper de la gestion, tout en bénéficiant d'un étalement du risque sur un patrimoine diversifié.

- **Avantages :**

- Le placement est destiné à procurer des revenus réguliers, sûrs et indexés sur le coût de la construction,
- Il permet un accès à l'immobilier d'entreprises,
- La gestion est confiée à des professionnels de l'immobilier.

- **Spécificités :**

- Le placement en parts de SCPI est un investissement de **long terme** ; il est donc souhaitable de conserver les parts au moins dix ans,
- L'investissement peut se faire sur fonds propres ou par financement externe (crédit...),
- L'évolution du prix de la part dépend essentiellement du marché immobilier.

Nous vous rappelons qu'il ne s'agit pas d'une consultation juridique mais de simples pistes de réflexions devant être impérativement validées par des avocats, notaires... seuls habilités à rendre des consultations tel stipulé dans l'avertissement [www.joptimiz.com/avertissement](http://www.joptimiz.com/avertissement). Ces pistes de réflexion sont établies en fonction des informations que vous avez portées à notre connaissance. Elles tiennent compte de la législation en vigueur au jour de leur finalisation. Certaines pistes devront être revues si des changements en matières juridique et fiscale interviennent après la remise de cette fiche.

## Caractéristiques fiscales

---

### • Revenus fonciers :

Les revenus fonciers perçus, après déduction des frais et charges pour leur montant réel sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu.

Depuis le 1er janvier 2004, les personnes physiques qui sont à la fois associées de sociétés civiles immobilières et propriétaires d'immeubles loués nus (non exclus du régime) peuvent bénéficier du régime micro foncier à condition que la somme des loyers bruts perçus à titre personnel et de la quote-part des recettes de la société n'excède pas 15.000 €.

Dans ce cas, les obligations déclaratives sont simplifiées et toutes les charges déductibles sont représentées par un abattement de 30 % sur les revenus fonciers.

Dans les deux cas (régime réel ou micro-foncier), les revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux.

### • Revenus financiers :

Les revenus financiers générés par les placements mobiliers de la SCPI sont, soit imposés à l'impôt sur le revenu et soumis aux prélèvements sociaux, soit soumis sur option à un prélèvement forfaitaire libératoire.

### • Plus-values :

En cas de cession, la plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'achat compte tenu des frais d'acquisition et des droits de mutation à titre gratuit supportés.

Depuis le 1er janvier 2011, les plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques sont elles taxées à un taux proportionnel de 19 % + prélèvements sociaux de 17,8% .

Le barème de l'abattement applicable en fonction de la durée de détention du bien a été modifié. Le barème actuel aboutit à l'exonération totale (plus-value et prélèvements sociaux) de la plus-value (principal et CSG) réalisée au bout de 30 ans de détention du bien.

-- Nous vous rappelons qu'il ne s'agit pas d'une consultation juridique mais de simples pistes de réflexions devant être impérativement validées par des avocats, notaires... seuls habilités à rendre des consultations tel stipulé dans l'avertissement [www.joptimiz.com/avertissement](http://www.joptimiz.com/avertissement). Ces pistes de réflexion sont établies en fonction des informations que vous avez portées à notre connaissance. Elles tiennent compte de la législation en vigueur au jour de leur finalisation. Certaines pistes devront être revues si des changements en matières juridique et fiscale interviennent après la remise de cette fiche.

Pour plus d'informations : [www.joptimiz.com](http://www.joptimiz.com)