

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)

Une SCPI est une société civile de placements collectifs ayant pour objet exclusif l'acquisition et l'exploitation d'un patrimoine immobilier par l'émission de parts dans le public.

La SCPI présente 3 caractéristiques principales

1) Elle offre la possibilité pour le particulier d'accéder à travers l'acquisition de parts de faibles montants, à un portefeuille d'actifs immobiliers diversifiés acquis sur le marché de l'immobilier.

2) La gestion de ce portefeuille est confiée à un professionnel dénommé "Société de Gestion", désignée par les statuts ou par une Assemblée Générale des associés et qui a pour mission de :

- collecter des capitaux par appel public à l'épargne
- acheter les immeubles et trouver des locataires
- effectuer les travaux nécessaires
- vendre, à titre accessoire, les immeubles,
- gérer les immeubles,
- distribuer les revenus aux associés,
- informer le public des opérations réalisées par la SCPI.

3) Elle est soumise au régime de la transparence fiscale.

La fiscalité

La transparence fiscale

Les SCPI sont transparentes fiscalement, elles ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés.

Chaque porteur de parts (associé), à hauteur de ses droits dans la SCPI sera imposé suivant sa fiscalité propre, à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

Le régime fiscal des revenus

Les revenus de parts de SCPI sont constitués :

- des revenus fonciers provenant du résultat net foncier (loyers encaissés - travaux, charges de propriété et de copropriété, commissions et honoraires de gestion, taxes, documents d'information, frais des AG)
- des revenus financiers provenant du placement de la Trésorerie des SCPI (capitaux en attente d'investissement, dépôts de garantie, dividendes en instance de versement, etc ...)

Revenus fonciers

- Soit imposés aux frais réels (+ loyers encaissés - frais réels de gérance - intérêts et frais d'emprunt)
- si revenu foncier positif : imposition à l'IR + prélèvements sociaux (11% à ce jour)
- si déficit foncier (hors intérêts d'emprunt) : déductibles du revenu global à hauteur de 10.700€ par an, le solde est reportable sur les futurs bénéfices fonciers pendant 10 ans
- Soit régime du micro-foncier si revenus fonciers non-défiscalisants

Si l'ensemble de ses revenus fonciers annuels sont inférieurs à 15.000 €, l'associé de la SCPI peut bénéficier d'un abattement forfaitaire de 30% et se dispenser de la déclaration spécifique des revenus fonciers à la condition de détenir également des revenus fonciers "en direct" (tirés de la location d'un immeuble).

Ce régime n'est pas applicable lorsque des régimes particuliers s'appliquent : monuments historiques, démembrement de propriété, Malraux, Robien, etc... Il sera imposé sur 70% des revenus fonciers.

Revenus financiers

Ces revenus provenant principalement du placement de la trésorerie en certificats de dépôt négociables, comptes à terme, voire OPCVM de trésorerie (soumis au régime des plus-values de valeurs mobilières) sont :

- soit soumis au P.F.L. de 29% (18% + 11% PS) depuis le 01/01/2008
- soit imposés à l'impôt sur le revenu

Le régime des plus-values

Associés personnes physiques imposés à l'IR

Les droits d'enregistrement

Lors de la souscription de parts à l'émission (marché primaire) aucun droit d'enregistrement n'est dû.

Lors de l'acquisition sur le marché secondaire, un droit d'enregistrement de 5% est dû par l'acquéreur.

Le financement des parts et le double effet de levier du crédit

Le financement des parts de SCPI peut se réaliser avec un crédit amortissable ou un crédit "in fine"

- avec un taux fixe ou un taux révisable
- sur des durée pouvant aller jusqu'à 20 ans

L'acquisition des parts de SCPI dont les rendements actuels (entre 5 et 6%) sont supérieurs au coût moyen annuel du crédit permet à l'acquéreur de bénéficier d'un premier effet de levier conséquent .

C'est le régime des plus-values immobilières qui s'applique.

La plus-value résultant de la cession des parts est déterminée par la différence entre le prix de cession net vendeur et le prix de souscription.

Le prix d'acquisition, pour le calcul de la plus-value est majoré des frais d'acquisition réels (droits d'enregistrement + commission de souscription, soit environ 15% en scpi) ou d'un montant forfaitaire de 7,5%.

Cette plus-value bénéficie d'un abattement de 10% par an après les 5 premières années, soit une exonération totale au bout de 15 ans.

Après cet abattement, la plus-value résiduelle bénéficie d'un abattement fixe de 1.000 € par opération.

La plus-value finale est imposée à 16% + prélèvements sociaux soit 27% à ce jour et déclarée et prélevée par la société de gestion directement sur le prix de vente des parts.

Les cession de parts de SCPI < 15.000 € n'échappent pas à l'impôt, contrairement aux immeubles.

Associés imposés à l'IR dans la catégorie des BIC, BNC, BA

Les plus-values réalisées sont compensées avec les moins-values éventuelles et imposables selon le régime des plus-values professionnelles.

- cession dans les 2 ans : plus-values court terme imposées à l'IR au barème progressif
- cession + 2 ans : plus-values long terme imposées à 27%