

LE GUIDE DE LA SCPI 2020

SOMMAIRE

I. LE FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

| | |
|--------------------------------------|----|
| Qu'est-ce qu'une SCPI ? | 03 |
| Pourquoi investir en parts de SCPI ? | 03 |
| Les chiffres clés du marché | 05 |
| Les organismes de contrôle | 06 |

II. COMMENT SÉLECTIONNER UNE SCPI ? 07

III. LA BONNE FORMULE POUR INVESTIR

| | |
|----------------------------|----|
| La SCPI au comptant | 08 |
| La SCPI à crédit | 08 |
| Le démembrement temporaire | 09 |

IV. LA VIE DE MON INVESTISSEMENT

| | |
|--|----|
| Quelle fiscalité pour mon investissement ? | 10 |
| La liquidité de mon investissement | 11 |

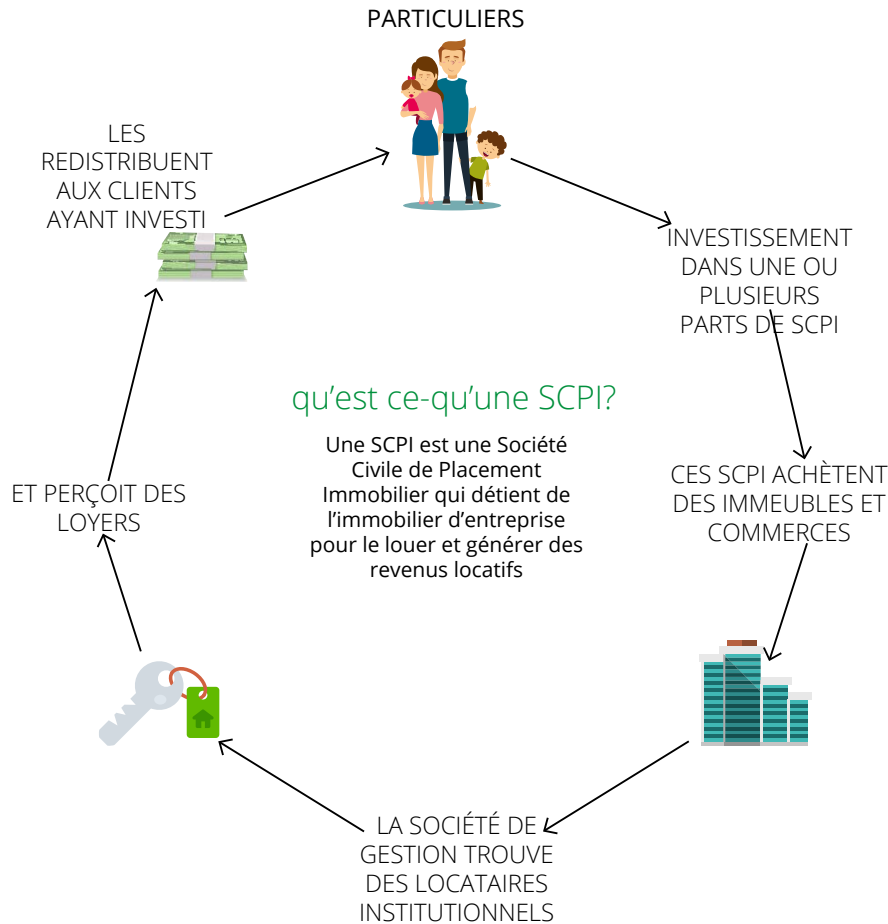
| | |
|----------------|-----------|
| Lexique | 12 |
|----------------|-----------|

LE FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Une SCPI, Société Civile de Placement Immobilier, est un placement immobilier locatif, mutualisé entre différents investisseurs et sur plusieurs biens (bureaux, commerces, habitations...).

Une Société de Gestion acquiert et gère les biens immobiliers pour le compte de la SCPI. Chaque associé perçoit les loyers en fonction du nombre de parts dont il est propriétaire.



» A savoir...

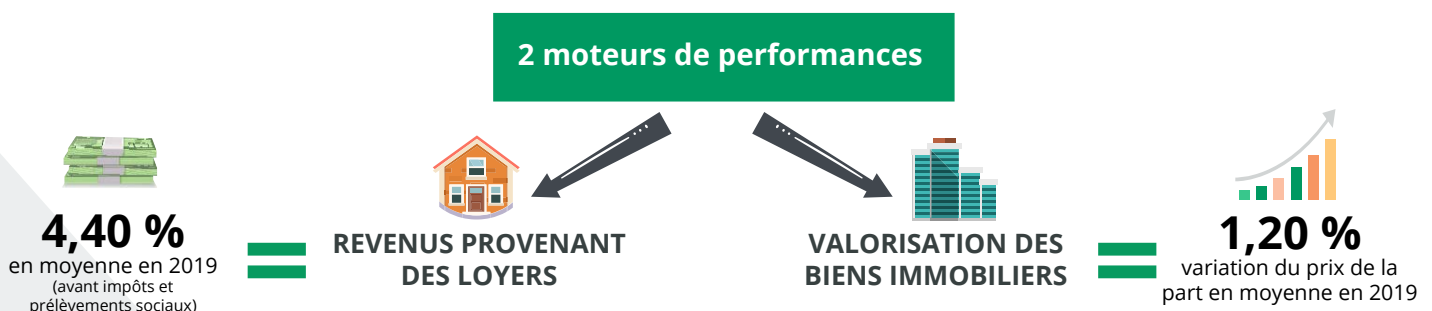
La SCPI est un produit d'épargne de moyen et long terme (> 8 ans), même s'il est toujours possible de vendre ses parts à plus court terme.

» Avertissement...

L'investissement présente un risque de perte en capital. L'objectif de rendement n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Pourquoi investir en parts de SCPI de rendement ?

Les performances des SCPI de rendement



LE FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

Quels sont les frais ?

Les frais de souscription

Les frais sont compris dans le prix de souscription. Ils varient de 8 à 12 % selon les SCPI et sont identiques que l'on souscrive directement auprès de la société de gestion ou par un intermédiaire.

Les frais de gestion

Les frais de gestion permettent de rémunérer annuellement la société de gestion pour sa mission d'investissement, de gestion de location et d'entretien du parc immobilier.

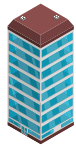
Ils portent sur les revenus et représentent environ 10 % des loyers perçus par an.

Les performances des SCPI sont calculées nettes de ces frais.

L'achat de parts de SCPI répond à une large palette de besoins :



- Se **constituer un patrimoine** en vue de le transmettre à ses enfants et/ou petits-enfants à l'occasion d'une donation ou lors de la succession



- **Diversifier un patrimoine** dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, en France et/ou en Europe



- Se **constituer un complément de revenus** durant la vie active et/ou pour la retraite

Investissement en SCPI de rendement

AVANTAGES

Un placement accessible

La SCPI ne nécessite pas de mobiliser autant d'argent qu'un achat immobilier classique. Il est possible d'effectuer un investissement à partir de quelques centaines d'euros, avec ou sans apport personnel.

Une gestion déléguée

L'organisation de la gestion locative d'une SCPI incombe à sa société de gestion. C'est donc cette dernière qui se préoccupe du recouvrement des loyers, de limiter la vacance (inoccupation) entre deux locataires, d'engager et de suivre les travaux des immeubles nécessitant une rénovation.

Une diversification par nature

La SCPI permet à l'investisseur de diversifier son épargne, pour plusieurs raisons. L'associé d'une SCPI de rendement n'investit pas dans l'immobilier d'habitation mais dans l'immobilier d'entreprise : bureaux, locaux commerciaux (boutiques de pied d'immeubles, centres commerciaux, magasins en centre-ville ou en périphérie), entrepôts.

INCONVÉNIENTS

Les frais

Les frais de souscription des parts de SCPI représentent environ 10 % du prix d'acquisition acquitté par l'associé. Ces frais comprennent les coûts de recherche et d'acquisition du patrimoine immobilier de la SCPI et les frais de collecte.

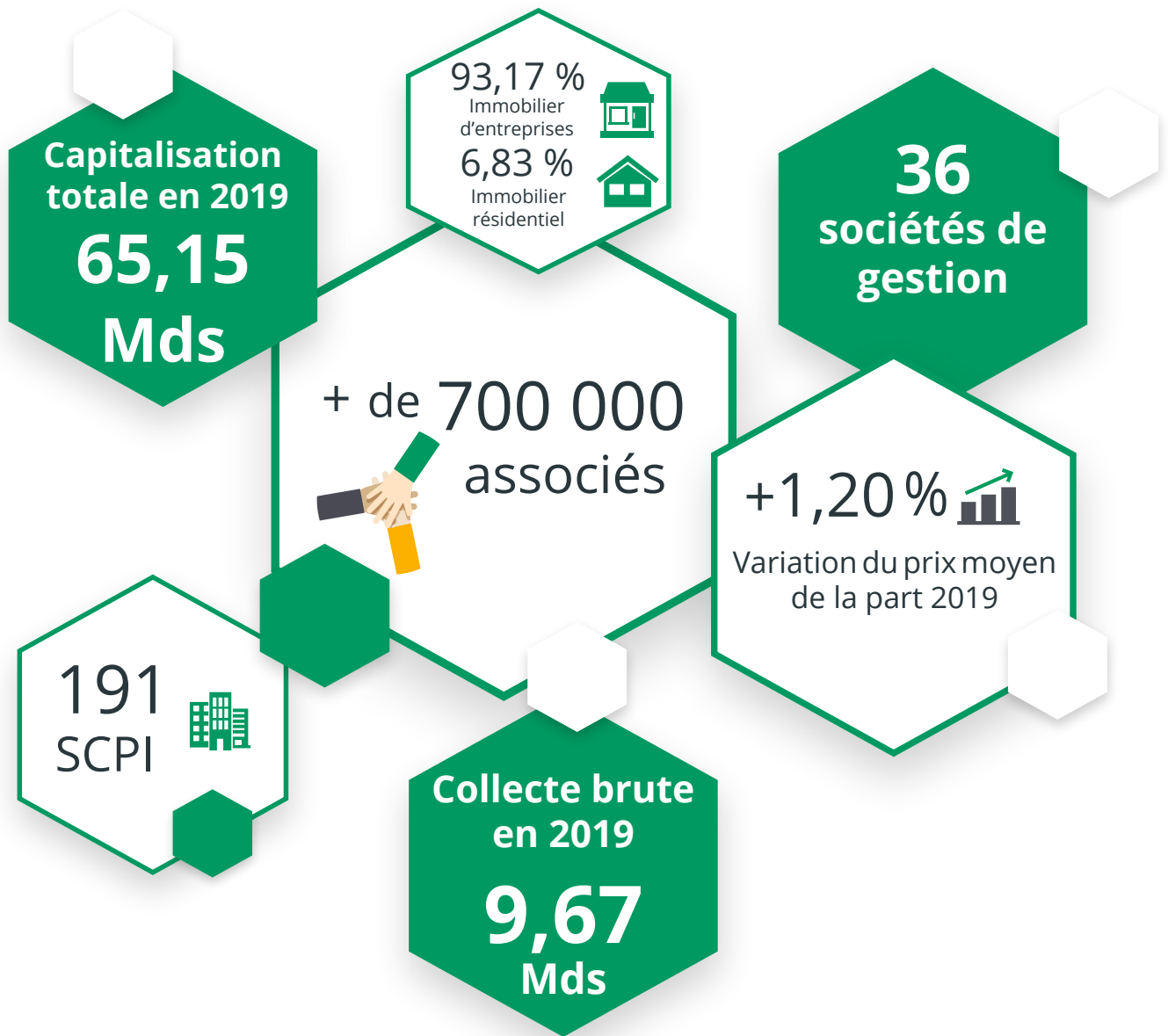
Les risques liés à un investissement immobilier

Le capital investi dans les SCPI n'est pas garanti.

La liquidité

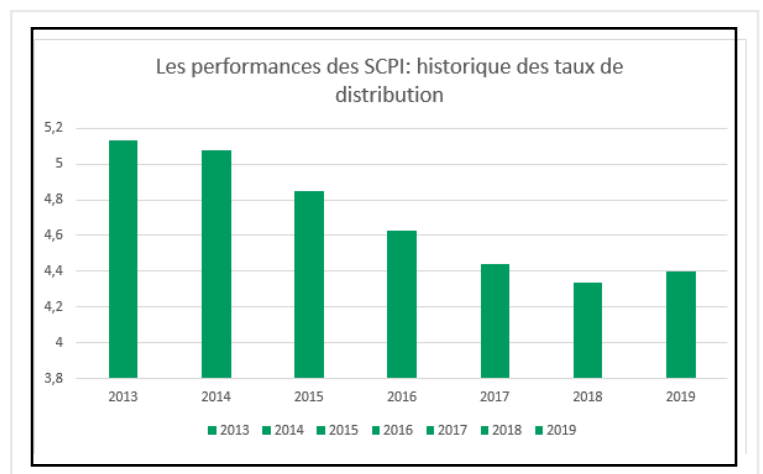
L'investissement en SCPI est plus liquide qu'un investissement immobilier classique puisqu'il est possible de revendre une partie de ses parts et d'en conserver une autre.

Les chiffres clés du marché



➔ + 4,40 %

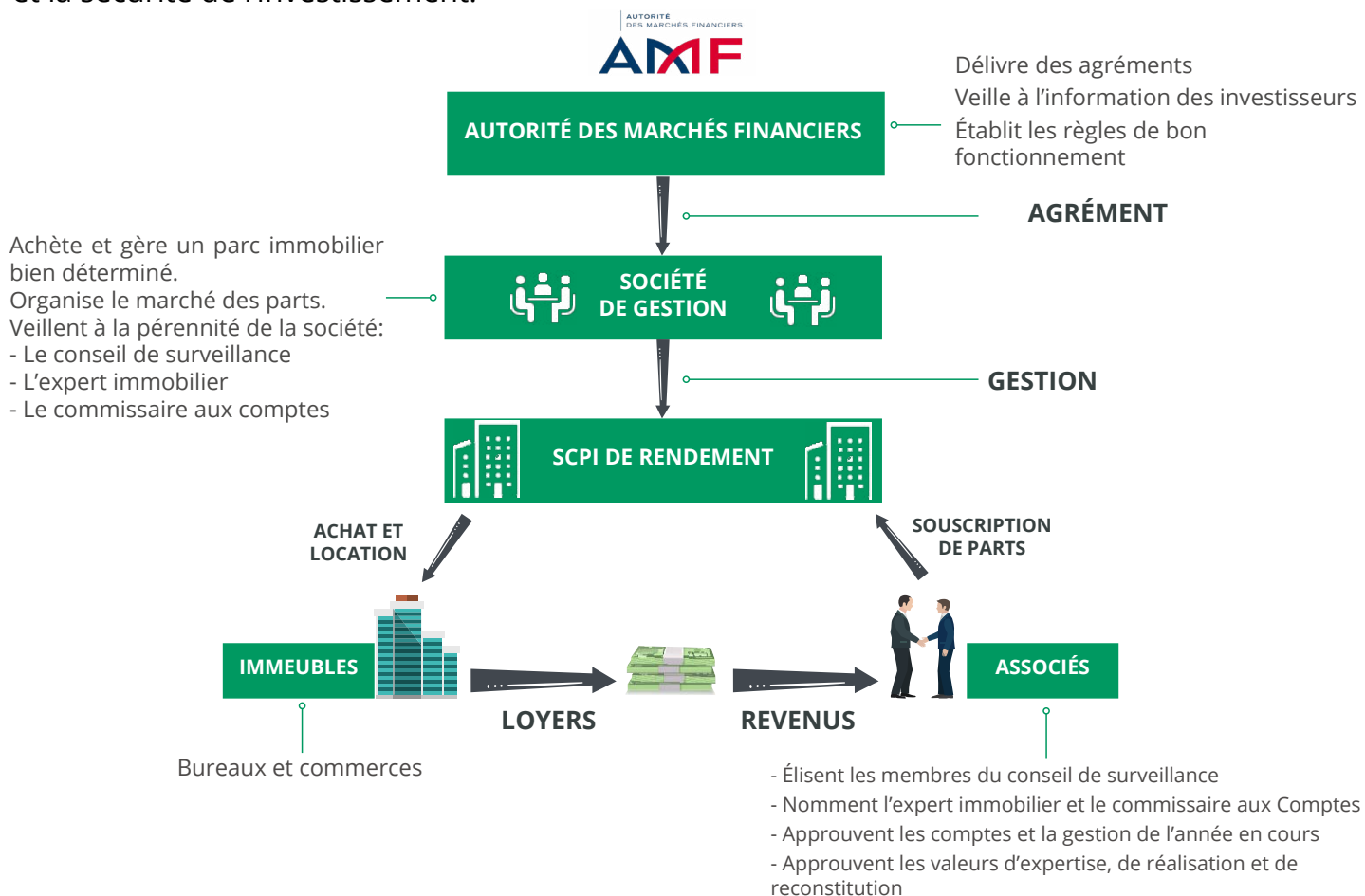
TAUX DE DISTRIBUTION MOYEN SUR VALEUR DE MARCHÉ 2019 DES SCPI



Source : ASPIM / IFIF 2019

Les organismes de contrôle

Il existe plusieurs entités d'encadrement et de contrôle des SCPI afin d'assurer la transparence et la sécurité de l'investissement.



Avant toute création de SCPI, les sociétés de gestion doivent au préalable obtenir l'agrément de l'AMF. Afin d'obtenir cet agrément, elles doivent fournir à l'AMF un dossier comportant :

- La note d'information
- Les statuts signés et enregistrés ainsi qu'une attestation d'immatriculation au RCS
- Le procès-verbal de l'assemblée constitutive
- Une attestation de dépôt de fonds (pour le capital social de la société)
- Une garantie bancaire

Le rôle principal de la Société de Gestion est d'assurer la gestion de la SCPI et de collecter avant tout les capitaux auprès des épargnants en vue de la création de celle-ci. Ainsi, outre ce rôle de gestionnaire, elle est chargée d'assurer une sélection qualitative des biens qui vont constituer son parc immobilier ainsi que les locataires qui les occuperont.

La Société de Gestion est contrôlée par un Conseil de Surveillance qui a pour mission d'assurer son bon fonctionnement.

COMMENT SÉLECTIONNER UNE SCPI ?



LA PERFORMANCE



- Le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) est une mesure du niveau de revenus versés par la SCPI. En 2019, les SCPI ont affiché un TDVM moyen de 4.40 %. L'évolution du revenu historique distribué par la SCPI sur longue période est un critère important.
- Le taux de performance interne (TRI) mesure la performance globale de la SCPI sur plusieurs années (5, 10, 15 ans). Cet indicateur tient compte à la fois du revenu distribué et de la valorisation du capital. Il permet de comparer les SCPI entre elles, mais aussi avec d'autres placements.

LA COMPOSITION DU PATRIMOINE



- Plus le patrimoine de la SCPI est important, plus son parc immobilier est mutualisé et le risque locatif réparti.
- L'exposition à différents segments immobiliers (bureaux, commerces, résidences de santé...) diffèrent selon les cycles économiques.
- La qualité des immeubles et des locataires permet d'éviter une vacance longue qui serait préjudiciable au rendement.
- Enfin, le taux d'occupation financier résume l'adéquation du patrimoine à la réalité du marché.

LA LIQUIDITÉ



- La liquidité des SCPI est organisée par la société de gestion.
- Une SCPI qui affiche d'importants volumes de transaction, des délais de règlements rapides et un faible volume de parts en attente est à privilégier.
- Dans le cas de SCPI au sein d'une assurance vie, l'assureur en garantit la liquidité.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION



La société de gestion de la SCPI est également un critère important : son antériorité, son expertise historique ou sa réputation.

Sélectionner ses SCPI est un choix important qui nécessite la prise en compte de nombreux critères. Les modalités d'acquisition des parts de SCPI dépendent de la forme du capital (fixe ou variable).

LA BONNE FORMULE POUR INVESTIR

Il existe plusieurs formules pour investir selon sa situation et ses objectifs :

La SCPI au comptant

Acheter des parts de SCPI au comptant permet à l'épargnant de percevoir un revenu potentiel versé chaque trimestre (correspondant aux loyers) et dynamiser ainsi son épargne.



OBJECTIFS

- Constituer un patrimoine
- Percevoir un revenu complémentaire



- Rendement +
- Revenu trimestriel
- Ticket minimum ≈ 1 000 €



- Fiscalité
- Détention long terme
- Capital et revenus non garantis

La SCPI à crédit

Il est possible d'acheter ses parts de SCPI par un recours au crédit bancaire. Les revenus de la SCPI participent ainsi au remboursement du crédit et l'opération permet de bâtir un capital immobilier en y consacrant une épargne maîtrisée. « L'effet de levier » provenant du différentiel entre le coût de l'emprunt et le rendement servi est particulièrement intéressant dans le contexte actuel de taux bas.

Par ailleurs, les intérêts d'emprunt sont fiscalement déductibles des revenus distribués par la SCPI. Au terme du remboursement, les dividendes de la SCPI constituent un complément de revenu.

**Nouveau
partenaire
INOVÉA Crédit :
CACF**

SCPI disponibles :
Intergestion - Cristal Rente
Périal - PF02



OBJECTIFS

- Constituer un patrimoine
- Percevoir un revenu complémentaire
- Réduire ses impôts



- Déduction des intérêts d'emprunt
- Effort d'épargne maîtrisé
 - Protection familiale (assurance décès)



- Accès au financement
- Capacité d'endettement
- Détention long terme

Le démembrement temporaire

Il est possible de scinder la pleine propriété en 2 pendant une durée définie (généralement 5 ou 10 ans) : la nue-propiété et l'usufruit. Cette pratique s'appelle le démembrement temporaire de propriété.



OBJECTIFS

- Transmettre
- Préparer sa retraite
- Réduire ses impôts



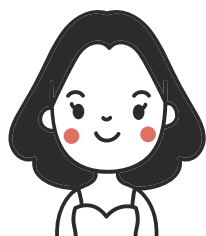
- Décote immédiate allant de 17 à 36 %
- Pas d'IFI ni d'impôts sur le revenu de la SCPI pendant la durée du démembrement
- Revenus démultipliés à terme



- Pas de revenu pendant le démembrement
 - Liquidité non assurée durant la période du démembrement.

Focus sur le démembrement

LE DROIT DE PROPRIÉTÉ RÉPARTI ENTRE DEUX PERSONNES



Nue-propiétaire

Nue-propiété

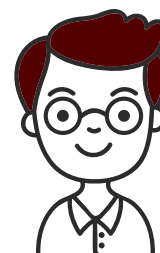


Fait d'être propriétaire des parts de SCPI sans en percevoir les revenus.

Usufruit



Fait de percevoir les revenus de la SCPI pendant une période temporaire.



Usufruitier

Cas de démembrement temporaire en nue-propiété

Début du démembrement :
décote immédiate sur le prix de souscription des parts acquises en fonction de la durée du démembrement appliqué

Terme du démembrement

Plus-value potentielle à la vente

Période de démembrement

Pleine propriété

AUCUN REVENU

Automatiquement :

- sans frais
- sans indemnité
- sans formalité

REVENUS

LA VIE D'UN INVESTISSEMENT

🔍 Quelle fiscalité pour mon investissement en part de SCPI ?

Les revenus fonciers

Le revenu locatif, versé à l'associé proportionnellement à son investissement, est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux, au même titre qu'un investissement immobilier classique. En cas de souscription à crédit, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers.

Les revenus financiers

La SCPI détient des liquidités, qui sont placées et génèrent des revenus financiers. Ces revenus constituent une part marginale du revenu global distribué aux associés. Ils sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu et supportent un prélèvement à la source obligatoire à titre d'acompte au taux de 12,8 %.

Impôts sur les plus-values

Le traitement fiscal des plus-values des parts de SCPI suit le régime général des plus-values immobilières : 19 % sur base imposable dégressive selon la durée de détention.

- Les plus-values sont exonérées au bout de la 22^{ème} année de détention selon le barème d'abattements suivant :
 - 6 % entre la 6^{ème} et la 21^{ème} année,
 - 4 % pour la 22^{ème} année de détention.
- Les prélèvements sociaux (17,2 %) sont totalement exonérés après 30 années de détention. Avant cette date, l'abattement est le suivant :
 - 1,65 % pour chaque année de détention à partir de la 6^{ème} année et jusqu'à la 21^{ème},
 - 1,60 % pour la 22^{ème} année de détention,
 - 9 % pour chaque année au-delà de la 22^{ème} année jusqu'à la 30^{ème}.



Cas des SCPI possédant des immeubles à l'étranger

• Les SCPI qui détiennent des biens en Europe peuvent être fiscalement plus attrayantes pour les investisseurs français. En effet, la plupart des conventions fiscales conclues avec la France prévoient l'imposition des revenus dans le pays de localisation des immeubles, sans double imposition. Les revenus doivent cependant faire l'objet d'une déclaration en France. Dans ce cas, il n'y a pas de crédit d'impôts sur les intérêts d'emprunt en cas de souscription à crédit.

Comment optimiser sa fiscalité ?

- La nue-propriété s'adresse aux personnes souhaitant des revenus différés, sans fiscalité pendant la période de démembrement.
- La SCPI à crédit permet de déduire les intérêts d'emprunt.
- Les SCPI souscrites dans l'assurance-vie apportent des avantages fiscaux sur les revenus et la transmission.

Pendant la détention des parts

Impôt sur le revenu foncier



Au taux marginal d'imposition régime réel ou microfoncier

+

17.2 %

(prélèvements sociaux)

Impôt sur le revenu financier



Au PFU* ou sur option au taux marginal d'imposition

+

17.2 %

(prélèvements sociaux)

* Taux forfaitaire de 12,8 %

A la revente de vos parts

Impôt sur les plus-values immobilières



19 % sur base imposable dégressive selon la durée de détention.

Exonération après 22 années

+

17.2 %

(prélèvements sociaux)

Exonération après 30 années

La liquidité de mon investissement

SCPI à capital variable

Le rachat des parts est effectué auprès de la SCPI directement. La valeur de retrait est connue par avance. Les demandes sont compensées par les nouvelles souscriptions. Si elles sont insuffisantes, la SCPI assure les retraits sur ses liquidités, voire par la cession d'actifs immobiliers.

SCPI à capital fixe

Cession à d'autres investisseurs par l'intermédiaire d'un marché secondaire organisé par la Société de Gestion. Les confrontations ont lieu à fréquence régulière (mensuelle ou hebdomadaire selon les SCPI).



En cas de succession ?

- Les parts de SCPI font partie intégrante du patrimoine d'un contribuable : leur transmission aux héritiers est donc taxée au titre des droits de succession définis par le régime de droit commun.
- Par rapport à un bien immobilier en direct, les SCPI présentent l'avantage d'être divisibles en parts. Cet avantage permet d'éviter les éventuelles sources de conflit liées aux indivisions. Il est possible d'anticiper la succession en réalisant une donation en démembrement de propriété à ses héritiers. En tant que nus-proprétaires, les héritiers récupèrent automatiquement la pleine propriété au décès de l'usufruitier. En cas de souscription à crédit, l'assurance décès permet de rembourser la dette et ainsi de protéger les héritiers.
- Si les parts de SCPI sont souscrites au sein d'une assurance-vie, le capital versé au bénéficiaire peut être exonéré des droits de succession selon certaines conditions.

AVERTISSEMENT

Les conditions de cessions peuvent varier en fonction de l'évolution du marché immobilier. La vente des parts n'est pas garantie.

LEXIQUE

DÉLAI DE JOUISSANCE

Délai entre la date de l'achat des parts de la SCPI et la date à laquelle les parts commencent à distribuer des revenus. Ce délai de jouissance peut aller de 4 à 6 mois. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'un achat de part financé via crédit car il existera un décalage entre les remboursements du crédit et la survenance des premiers revenus.

PRIX D'EXÉCUTION

Prix vendeur hors frais fixé, dans une SCPI à capital fixe, lors de la confrontation des ordres d'achat et de ventes.

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS (PGR)

Provision permettant d'anticiper et de mettre en réserve les coûts associés aux futurs travaux de rénovations nécessaires à l'entretien du parc immobilier de la SCPI.

TAUX D'OCCUPATION LOCATIF (TOF)

Rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui pourraient être facturés si les immeubles étaient entièrement loués.

REPORT À NOUVEAU (RAN)

Dotation mise en réserve par rapport au résultat net. Il s'agit ici d'une provision permettant de faire face aux aléas locatifs et de préserver le dividende versé aux associés.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Rapport entre le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (dont acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de la part à l'achat moyen de l'année N.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

Taux de rentabilité interne annualisé sur une période donnée, avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année, et sur la période les revenus distribués avant prélèvement libératoire.

VALEUR DE RÉALISATION (ou ANR : actif net réévalué)

Valeur vénale (hors droits et frais) des immeubles d'après expertise, augmentée de la valeur nette des autres actifs. L'ANR équivaut aux capitaux propres augmentés de la plus ou moins-value latente sur les actifs détenus.

VALEUR DE RECONSTITUTION

Il s'agit de la valeur de réalisation augmentée des frais estimés si la société devait reconstituer tout son patrimoine immobilier (frais de recherche, frais de commission...).

VALEUR DE RETRAIT

Il s'agit du prix d'exécution d'un associé sortant dans le cas d'une SCPI à capital variable. Il correspond à la valeur de la part diminuée des frais de souscription.

Pour plus d'information : www.coachpatrimoine.com
philippe@coachpatrimoine.com 04-93-78-28-96