

Investir dans des SCPI de rendement

Mis à jour le 2 janv. 2023

Objectif	Réponses apportées
Obtenir des revenus complémentaires	<p><u>Investir dans des SCPI de rendement permet :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • d'obtenir des revenus réguliers ; • de diversifier son patrimoine sans souci de gestion.

1. Avantages - Inconvénients

1.1. D'un point de vue économique et juridique

Avantages	Inconvénients
Placement souple et accessible même avec de faibles montants.	Placement de long terme.
Perception de revenus réguliers sous forme de loyers sans souci de gestion.	Aucune garantie en capital ni en rendement.
Accès au marché de l'immobilier d'entreprise qui offre des rendements supérieurs à ceux de l'habitation.	Placement soumis aux fluctuations du marché immobilier.
Revenus croissants du fait de l'indexation des loyers.	Frais de souscription et de gestion.
Mutualisation des risques grâce à la diversification (géographique, sectorielle, locative) et aux nombreux biens détenus par les SCPI.	Faible liquidité des parts.
Diversification du patrimoine.	
Possibilité de bénéficier de l'effet de levier du crédit.	
Transmission du patrimoine facilitée grâce à la	

Avantages	Inconvénients
faiblesse de la valeur unitaire des parts.	
Possible revalorisation du capital investi à la sortie.	

1.2. D'un point de vue fiscal

Avantages	Inconvénients
Déductibilité des intérêts de l'emprunt souscrit pour l'acquisition de parts de SCPI (régime réel d'imposition).	Revenus soumis à l'IR au barème progressif et aux prélèvements sociaux.
Possibilité de bénéficier du régime du micro-foncier si détention d'un immeuble loué par ailleurs.	Placement soumis à l'IFI.
Les plus-values de cessions de parts sont soumises au régime des plus-values immobilières des particuliers.	

2. Principes

2.1. À qui proposer cet investissement ?

Les SCPI permettent d'investir dans l'immobilier même avec de faibles montants.

L'investissement dans des SCPI de rendement est préconisé pour les contribuables qui sont faiblement imposés.

Conseil Fidroit

Les contribuables fortement imposés doivent privilégier des SCPI qui génèrent peu de loyers mais qui présentent de fortes perspectives de plus-value ou des SCPI fiscales qui permettent de bénéficier de certains avantages fiscaux.

Des schémas d'optimisation peuvent également être mis en place.

2.2. Quelles sont les caractéristiques des SCPI de rendement ?

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Les SCPI sont des sociétés d'investissement collectif qui ont pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif à usage d'habitation ou d'entreprise. Elles collectent des fonds auprès d'investisseurs particuliers en vue d'acquérir un patrimoine immobilier locatif qui sera géré par une société de gestion.

Devenu associé, l'investisseur perçoit des revenus réguliers sous forme de loyers nets de charges et de frais de gestion.

Une SPCI de rendement ?

Les SCPI dites "SCPI de rendement" détiennent un patrimoine essentiellement composé d'immeubles à usage commercial (bureaux, entrepôts, boutiques, etc.).

Ce type d'actifs génère des revenus supérieurs à ceux de l'immobilier d'habitation et les sociétés de gestion ont pour objectif principal la distribution des revenus.

Avis Fidroit

Le marché de l'immobilier de bureaux ou de commerce peut s'avérer plus cyclique que celui de l'immobilier d'habitation

2.3. Quelle est la durée d'investissement ?

C'est un placement de long terme (entre 8 et 15 ans), notamment pour amortir les frais d'entrée qui sont relativement élevés.

2.4. Quelle est la fiscalité applicable ?

Imposition des revenus

Les résultats de la SCPI sont directement imposables à l'impôt sur le revenu entre les mains des investisseurs au prorata des parts détenues dans le capital.

Ils sont également soumis aux prélèvements sociaux.

Nature des résultats de la SCPI	Fiscalité de l'associé
Loyers	<p>Imposition au barème progressif dans la catégorie des revenus fonciers.</p> <div data-bbox="660 1375 1509 1581" style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px;"><p>À noter</p><p><u>Les intérêts d'emprunt sont déductibles</u> si les parts ont été acquises en pleine propriété.</p></div> <div data-bbox="660 1659 1509 1944" style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px;"><p>Attention</p><p>Possibilité de bénéficier du <u>régime du micro foncier</u> lorsque le revenu foncier brut annuel est inférieur ou égal à 15 000 €, mais uniquement si détention d'un immeuble nu loué par ailleurs. (*)</p></div> <p>Pour en savoir plus voir IR : Revenus fonciers</p>

Nature des résultats de la SCPI	Fiscalité de l'associé
	Si la SCPI détient des immeubles à l'étranger, voir Comment sont imposés les revenus issus de SCPI étrangère (détenant des immeubles en Allemagne, Belgique, etc.) ?
Revenus de placement des disponibilités de la SCPI (revenus accessoires)	Imposition au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Pour en savoir plus voir IR - RCM : Produits des placements à revenu fixe
Plus-values immobilières (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI)	Imposition au titre des plus-values immobilières des particuliers. Pour en savoir plus voir PVI : Généralités

(*) Rappel du régime micro foncier : Les recettes brutes sont imposées après application d'un abattement forfaitaire de 30 % couvrant l'ensemble des charges exposées pour l'acquisition ou la conservation du revenu foncier.

Attention, dans cette hypothèse, les intérêts d'emprunt ne peuvent pas être déduits.

Remarque

Certaines SCPI permettent de bénéficier de dispositifs fiscaux particuliers :

- [SCPI Malraux](#)
- [SCPI Pinel](#)
- [SCPI Monuments historiques](#)
- [SCPI déficit foncier](#)

Si les SCPI sont détenues dans un contrat d'assurance-vie, les revenus et plus-values sont taxés uniquement en cas de rachat total ou partiel selon le régime fiscal de l'assurance-vie.

Pour en savoir plus voir onglet Gérer votre RDV: Détenir des SCPI dans un contrat d'assurance-vie § 3.5 et notre illustration chiffrée

Imposition des plus-values de cession de parts

Les plus-values constatées lors de la cession de parts de SCPI relèvent du régime des plus-values immobilières des particuliers.

Attention

Les porteurs de parts de SCPI ne peuvent pas bénéficier de l'exonération prévue lorsque le prix de cession est inférieur à 15 000 €.

Pour en savoir plus voir [PVI : Généralités](#)

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI.

3. Points pratiques

3.1. Quel mode de détention ?

L'investissement peut être réalisé :

- en direct, pour percevoir un revenu complémentaire ;
- dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie, pour optimiser la fiscalité des revenus et la transmission au décès ;
- par l'intermédiaire d'une société.
L'acquisition de parts de SCPI dans une société soumise à l'IS permet d'optimiser la fiscalité des revenus.

L'investissement peut être réalisé en démembrement de propriété pour bénéficier d'une décote lors de l'acquisition et obtenir des revenus complémentaires à terme.

3.2. Quels critères examiner pour choisir une SCPI ?

Critères à prendre en compte	Observations
Taille de la SCPI	<p>La taille de la SCPI influe directement sur la <u>division du risque locatif</u> et la <u>liquidité des parts</u>.</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"><p>Avis Fidroit</p><p>Plus la capitalisation de la SCPI est importante, plus les risques sont mutualisés.</p></div>
Composition de l'actif	<ul style="list-style-type: none">• Immobilier d'entreprise, bureaux, locaux commerciaux,• Habitation. <p>La nature des immeubles détenus par la SCPI est un <u>indicateur de son rendement et des risques éventuels</u>.</p>

Critères à prendre en compte	Observations
	<p>Conseil Fidroit</p> <p>Il peut être judicieux d'investir dans plusieurs SCPI pour diversifier son patrimoine et mutualiser les risques.</p>
Géographie	<ul style="list-style-type: none"> • Investissement en France ou à l'étranger, • En France : Paris, région parisienne ou province. <p>Avis Fidroit</p> <p>À Paris les rendements sont plus faibles mais la valorisation est souvent plus importante. En province, le coût du foncier est plus faible et les rendements sont meilleurs.</p>
Rentabilité	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Rendement et évolution du prix de la part</u> sur les années précédentes • <u>Taux de rendement interne (TRI) des années précédentes</u> (avec prise en compte des prix d'achat et prix de revente ainsi que du rendement net). <p>Attention</p> <p>Ne pas confondre rendement et rentabilité globale de l'investissement. Pour évaluer la rentabilité des parts il faut à la fois tenir compte des revenus et de la valorisation des parts. Le rendement réel ne s'obtient qu'après la revente des parts.</p>
Frais	<ul style="list-style-type: none"> • Frais d'entrée et mode d'imputation (entre 5 et 12 %), • Frais de gestion (entre 8 et 10 %), • Frais de cession (en général payés par l'acquéreur).
Délai de jouissance	<p>C'est le <u>délai constaté avant la perception des premiers loyers.</u></p> <p>Avis Fidroit</p>

Critères à prendre en compte	Observations
	<p>Actuellement les délais pratiqués peuvent aller de 1 à 4 mois mais ceux-ci ont tendance à se rallonger. Il n'y a pas de délai de jouissance si l'investissement est fait dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie.</p>
Société de gestion	<ul style="list-style-type: none"> • Ancienneté et historique, • Moyens matériels et humains, • Politique d'investissement.
Capital fixe ou capital variable	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Capital fixe</u> : le capital de la SCPI est fermé. Soit il faut souscrire lors d'une augmentation de capital, soit acquérir des parts sur le marché secondaire, à un prix fixé en fonction de l'offre et de la demande. <p>Conseil Fidroit</p> <p>Il faut comparer la valeur des parts sur le marché secondaire et la valeur de réalisation des parts (valeur réelle).</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Capital variable</u> : la SCPI peut accepter de nouveaux investisseurs jusqu'à la limite fixée dans ses statuts. Les prix de rachat et de souscription sont fixés par la société de gestion, en fonction du patrimoine de la société. <p>Avis Fidroit :</p> <p>Une trop forte variabilité du capital peut avoir un impact sur la mise en œuvre de la politique d'investissement de la SCPI.</p>
Taux d'occupation financier (TOF)	<p>Il est égal au <u>rapport entre les loyers facturés par la SCPI et le montant total des loyers qu'elle percevrait si l'intégralité de son patrimoine était loué.</u></p> <p>Avis Fidroit</p> <p>Le TOF permet d'apprécier la <u>performance locative d'une SCPI</u>. S'il est faible (inférieur à 90 %), cela peut avoir de multiples causes : la réalisation de travaux sur certains biens, l'acquisition ou la cession</p>

Critères à prendre en compte	Observations
	<p>d'actifs, mais aussi des loyers impayés ou une mauvaise gestion.</p>
Santé financière de la SCPI	<ul style="list-style-type: none"> <p><u>Montant des réserves et reports à nouveau</u></p> <p>Avis Fidroit</p> <p>Plus les réserves et le report à nouveau sont élevés plus la SCPI est solide et pourra servir des revenus réguliers.</p> <p><u>Montant des provisions pour travaux</u></p> <p>Avis Fidroit</p> <p>Leur montant permet de mesurer le degré d'anticipation des travaux futurs.</p>

Conseil FIDROIT

Ne pas hésiter à comparer plusieurs SCPI sur la base de ces éléments et garder à l'esprit que les performances passées ne garantissent pas les performances futures

3.3. Quelles modalités d'acquisition et quels coûts ?

Souscription lors d'une augmentation de capital	<ul style="list-style-type: none"> Prix de souscription sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI Commission de souscription (entre 5 et 12 %) <p>Avis Fidroit</p> <p>Dans la pratique, les frais de souscription sont en général prélevés à la sortie, c'est-à-dire au moment de la revente. Quand l'investissement est direct (achat d'un bien immobilier) les frais d'agence et de notaire doivent être payés immédiatement.</p>
---	--

<p>Souscription lors d'une augmentation de capital</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prix de souscription sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI • Commission de souscription (entre 5 et 12 %) <div data-bbox="550 293 1509 636" style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>Avis Fidroit</p> <p>Dans la pratique, les frais de souscription sont en général prélevés à la sortie, c'est-à-dire au moment de la revente. Quand l'investissement est direct (achat d'un bien immobilier) les frais d'agence et de notaire doivent être payés immédiatement.</p> </div>
<p>Acquisition sur le marché secondaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prix selon offre et demande pour les SCPI à capital fixe ou prix fixé par la société de gestion pour les SCPI à capital variable, • commission de cession à charge de l'acheteur (sauf en cas de vente de gré à gré), • Droits d'enregistrement de 5 %.
<p>Frais de gestion</p>	<p>Environ 8 à 10 % des loyers perçus par la SCPI.</p> <div data-bbox="550 1151 1509 1355" style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>Avis Fidroit</p> <p>En général, les rendements affichés par les SCPI sont nets de frais de gestion.</p> </div>

3.4. Quelles modalités de revente ?

La liquidité des parts de SCPI est faible en raison de la nature du placement (le sous-jacent est un immeuble) et des frais de transaction élevés.

Les modalités de revente sont différentes selon qu'il s'agit de parts de SCPI à capital fixe (marché secondaire) ou de SCPI à capital variable (rachat par la société de gestion ou remboursement)

Avis Fidroit

Les inconvénients liés à la faible liquidité des parts peuvent être évités si l'investissement est réalisé dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie car les compagnies d'assurance ont l'obligation d'assurer la liquidité des parts de SCPI qu'ils proposent en unités de compte.

3.5. Peut-on donner des parts de SCPI ?

Les parts de SCPI de rendement peuvent être données dès leur acquisition, à la différence des parts de SCPI fiscales qui doivent faire l'objet d'un engagement de conservation.

Les parts peuvent être transmises en pleine propriété ou en nue-propriété seulement.

Attention

Les parts de SCPI ne peuvent pas faire l'objet d'un don manuel car il s'agit de parts sociales et non de valeurs mobilières. La donation doit donc être réalisée par acte authentique.

Pour en savoir plus voir [Don manuel](#).

3.6. Quel rendement prévisible ?

Le montant du revenu auquel pourra prétendre l'investisseur dépend de plusieurs facteurs :

- l'importance, la qualité et la répartition du patrimoine (situation des immeubles, entretien, taux d'occupation.)
- la santé financière de la SCPI, montant des revenus distribués. Il faut vérifier aussi si la société pratique des provisions pour travaux afin d'anticiper de futurs travaux sur l'immeuble.

Attention à l'écart qui peut exister entre rendement brut et rendement net

Le rendement net des parts de SCPI dépend :

- du montant des frais de gestion qui sont en général assez élevés,
- de la nature des investissements de la société,
- du profil de l'investisseur : charges d'exploitation et taux marginal d'imposition de l'investisseur.

4. Devoir de conseil – Information sur les risques de l'opération

4.1. Information sur l'opportunité de l'investissement

- Situation fiscale de l'investisseur
- Objectifs
- Profil de risque

4.2. Information sur les caractéristiques du placement

- Nature du placement
- Modalités d'investissement

- Frais de souscription et modalités d'imputation
- Frais de gestion
- Durée d'investissement
- Modalités de revente

4.3. Information sur les modes de détention envisageables

- En direct
- Assurance-vie
- Société IS
- Démembrement de propriété
- Modalités de financement

4.4. Information sur la fiscalité

- Fiscalité des revenus et plus-values
- Déductibilité ou non des intérêts d'emprunt
- Régime micro foncier
- Régime réel
- IFI
- Transmission

4.5. Information sur les risques économiques

- Absence de garantie en capital
- Soumission aux fluctuations du marché immobilier
- Absence de garantie du rendement
- Risques sur la valorisation des parts
- Défaut de liquidité