



CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

LA FISCALITÉ DES SCPI

Les Sociétés Civiles de Placements Immobiliers sont transparentes fiscalement. Cela signifie que le porteur de parts est soumis au même régime fiscal qu'un investisseur ayant réalisé un achat immobilier en direct.

À noter que certaines SCPI peuvent être acquises dans le cadre fiscal de contrat d'assurance-vie pour ceux qui préfèrent que les dividendes distribués par les SCPI soient réinvestis, sans être soumis à la fiscalité des revenus fonciers et permet donc un effet capitalisant. Dans ce cas, la fiscalité spécifique au contrat prend le pas sur la fiscalité des SCPI souscrites au sein du contrat.

Impôt sur le revenu

La majeure partie des dividendes versés par les SCPI correspond à des revenus fonciers.

Ces revenus sont soumis au droit commun des revenus fonciers, ce qui permet notamment de déduire les éventuels intérêts d'emprunt ou de compenser un déficit foncier existant par ailleurs.

La quote part de revenus financiers est soumise à l'imposition selon le régime de droit commun, c'est-à-dire selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Dès leur encaissement, ils supportent un prélèvement de 30% qui constitue un acompte à valoir sur l'impôt de l'année suivante.

Impôt sur la plus-value

Comme pour l'immobilier détenu en direct, la plus-value est entièrement exonérée d'impôt après 22 ans de détention.

Les prélèvements sociaux sont dus après abattement pour durée de détention. L'exonération totale de prélèvements sociaux ne se fait qu'après 30 ans de détention.

Cas particulier de la SCPI de capitalisation

La SCPI de capitalisation vise une distribution de revenus réduite au minimum. Elle a été conçue pour répondre aux attentes d'investisseurs souhaitant limiter le plus possible les revenus fonciers à déclarer.

Achetée à crédit, elle permet d'utiliser pleinement la charge des intérêts d'emprunt, déductibles et reportables sur d'autres revenus fonciers.

L'essentiel de la performance attendue pour une SCPI de capitalisation réside dans les plus-values obtenues par la valorisation du patrimoine. Cette valorisation dépend de l'évolution du prix du marché, de la gestion de la SCPI et des opérations à effet de levier mises en oeuvre par la société de gestion.

En cas de hausse du prix de la part, la vente des parts fait apparaître une plus-value, exonérée d'impôt après 22 ans de détention.

PROMETHEE CONSEIL

8, rue Hustin – 33 000 Bordeaux

Tél : 05 56 52 91 54 – www.promethee-conseil.com



SCPI et impôt sur la fortune immobilière (IFI)

La loi de finances pour 2018 a instauré l'Impôt sur la Fortune Immobilière. Bien que les SCPI soient des Sociétés Civiles, la loi retient leur composante immobilière pour les considérer comme des actifs immobiliers, qui rentrent donc dans l'assiette de l'Impôt sur la Fortune Immobilière : la valeur à déclarer est la valeur de la part au 31 décembre de l'année écoulée.

Pour les SCPI dites fiscales, une légère décote peut être justifiée par le caractère non transmissible de l'avantage fiscal, et à la faible liquidité qui en résulte.

Une exonération est possible en cas de détention des parts en nue-propriété, sauf s'il s'agit d'un démembrement issu d'une succession avec un usufruit légal, auquel cas vous devrez déclarer la valeur de la nue-propriété en retenant l'âge de l'usufruitier comme clef de répartition.

SCPI et droits de succession

Les parts de SCPI sont soumises au régime de droit commun des successions, sauf si elles ont été acquises dans le cadre fiscal de l'assurance vie.

Dans le cadre d'un démembrement de propriété viager, les héritiers qui ont acheté la nue-propriété des parts de SCPI ne paieront pas non plus de droits de succession lors du décès des usufruitiers.