



## SCPI : Société Civile de Placement Immobilier

### # Définition et grands principes de gestion :

Une SCPI est avant tout une société civile comme son nom l'indique. Elle a pour but l'acquisition, la gestion et la revente de biens immobiliers locatifs : d'habitation (SCPI de plus-values et SCPI fiscales), d'immeubles à usage commercial (SCPI dites de rendement). La gestion d'une SCPI est assurée par une société de gestion agréée par l'AMF, spécialiste du marché immobilier.

Il existe des SCPI à capital fixe dont le montant maximal est défini au départ. Pour atteindre ce capital maximal, la SCPI procède à des augmentations successives qui sont des périodes de souscription pour les investisseurs. En dehors de ces périodes, la SCPI est « fermée » et pour en acquérir ou en céder des parts, il faut trouver un intervenant sur le marché secondaire. Il existe aussi des SCPI à capital variable émettant des parts au fur et à mesure des souscriptions dans la limite d'un capital maximal fixé dans les statuts. Théoriquement, un souscripteur peut sortir à tout moment en demandant à la SCPI de lui rembourser ses parts.

### # Conditions de vie dans un patrimoine :

L'acquisition de parts de SCPI se fait généralement par l'intermédiaire d'un réseau bancaire ou d'un conseiller indépendant en gestion de patrimoine. Rares sont les sociétés de gestion qui les commercialisent en direct. Durant la détention des parts, les investisseurs perçoivent régulièrement des revenus qui correspondent à la part de loyers qui leur est reversée ainsi qu'à la part des produits financiers réalisés par la SCPI (généralement la SCPI investit une partie des sommes confiées en produits monétaires) qui leur est due, en fonction bien évidemment du nombre de parts qu'ils détiennent.

Les revenus correspondant à des loyers sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Les intérêts d'emprunt éventuellement contractés pour l'acquisition des parts sont déductibles des revenus fonciers et peuvent être reportés pendant 10 ans en cas de revenus fonciers insuffisants mais en aucun cas imputés sur le revenu global. Les revenus correspondant à des produits financiers sont imposés dans la catégorie des revenus de valeurs mobilières.

Toute demande de retrait doit être transmise à la société de gestion et sera prise en compte par ordre chronologique de réception et compensée par l'entrée d'un nouveau souscripteur. En cas de plus-value réalisée par l'investisseur sortant, celle-ci est imposée selon le régime des plus-values immobilières.

### # Pour quelle typologie d'investisseurs ?

Le principal avantage des SCPI est d'investir dans l'immobilier sans affronter le moindre souci de gestion. Par ailleurs, cet investissement peut se faire pour un montant bien moindre que le prix d'un seul et unique bien et en souscrivant des parts, l'investisseur diversifie immédiatement son risque car la SCPI détient une multitude de biens différents (c'est le principe d'un investissement en OPCVM par exemple par rapport à la détention d'une action en direct). La SCPI a en revanche l'inconvénient majeur d'être relativement peu liquide et constitue donc un placement de long terme qui doit se faire dans le but d'une diversification patrimoniale avant tout. Financée par un crédit bancaire, elle est une bonne opportunité de se constituer un patrimoine avec un effort d'épargne minimum, les loyers perçus couvrant généralement en bonne partie le crédit à rembourser.