

FICHE PRODUIT REDUIRE MA FISCALITE

Afin de réduire votre fiscalité sans pour autant vous confronter aux problématiques de gestion d'un bien immobilier dans le cadre d'une détention en direct, l'investissement en SCPI défiscalisant peut être pertinent.

SCPI DEFISCALISANTE

• Qu'est-ce que la 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. Les SCPI dites "SCPI fiscale" détiennent un patrimoine essentiellement composé d'immeubles à usage d'habitation qui permettent des économies d'impôts soit :

- Par l'éligibilité des immeubles investis à un dispositif défiscalisant (Pinel)
- Par la réalisation de lourds travaux permettant la pratique d'un déficit foncier important aux investisseurs

En souscrivant des parts de SCPI, vous devenez associé de la société et à ce titre ; l'investisseur perçoit des revenus réguliers sous forme de loyers nets de charges et de frais de gestion.

Les SCPI Pinel :

Ce type de SCPI a pour but d'acquérir des logements éligibles à la loi PINEL via les fonds investis par vous, investisseur associé de la société. D'après le projet de loi de finances pour 2018 tel qu'il a été présenté, il semblerait que le dispositif soit prorogé à partir du 1^{er} janvier 2018 et jusqu'au 31 décembre 2021.

L'investissement dans ce type de SCPI vous permet de bénéficier de la réduction fiscale associée dans les mêmes proportions que si vous investissiez en direct. Le dispositif permet alors de générer jusqu'à 6 000 € de réduction d'impôt par an, (sur au moins 6 années), réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 21% du montant investi dans la limite de 300 000€ par an, cette durée étant variable en fonction de l'engagement de conservation pris par l'investisseur. La réduction est de 2% par an pour les 9 premières années et 1% pour les 3 années restantes (pour un engagement de location de 12 ans).

Domaine d'analyse		Données à retenir
Economique	Rendement annuel moyen	Entre 2 à 3% par an
	Plus-value potentielle	De 0,5 à 1% par an
Financier	Apport nécessaire	De 0 à 100%
	Financement externe	De 100% à 0%
Juridique	Régime particulier	Régi par le code monétaire et financier
Fiscal	Impôt sur le revenu	Les revenus générés par les SCPI sont imposés comme des revenus fonciers et sont soumis à l'impôt. Ces SCPI offrent une réduction d'impôt PINEL, comme pour un investisseur particulier. Vous bénéficiez d'une réduction allant jusqu'à 21% du montant investi, dans la limite de 63 000 euros sur 12 ans. Cette réduction est de 2% par an pour les 9 premières années et de 1% pour les trois dernières années
	Impôt sur la fortune immobilière (IFI)	La valeur des parts de SCPI au 31 Décembre est à intégrer dans votre déclaration IFI. Les parts sont soumises à l'IFI pour la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers.
Charges sociales		Les bénéfices réalisés sont soumis aux prélèvements sociaux de 17,2%
Liquidité		Vous devez conserver vos parts pendant toute la durée de vie de la SCPI pour pouvoir bénéficier de l'avantage associé
Sécurité		Du fait de la multiplication des actifs sous gestion (mutualisation du risque de vacance) et la gestion professionnelle des biens, les investissements en SCPI sont sécurisés

Les SCPI déficit foncier :

Cette SCPI va acquérir pour le compte de ses porteurs de parts des immeubles anciens à rénover. De ce fait, vous profitez du régime fiscal de droit commun du « déficit foncier ». Ce dernier vous permet d'imputer sur vos autres revenus fonciers puis sur votre revenu global, la quote-part des dépenses travaux faites par la SCPI et donc d'abaisser votre revenu imposable.

Le reliquat de déficit foncier est imputable sur les dix prochaines années sur vos revenus fonciers. Il peut donc être pertinent d'envisager une souscription conséquente dans le but de créer un « stock de déficit foncier » reportable.

Exemple :

Revenu global du foyer fiscal : 60 000 €
Revenus fonciers : 20 000 €
Montant investi en SCPI Déficit foncier : 100 000 €
Frais de souscription (moyens) : 10%
Quote-part affectée aux travaux : 50 % imputable sur deux ans
Taux de rendement des parts : 2,5 % nets de frais de gestion

Le déficit foncier généré par la souscription s'élèvera à 45 000,00 €. Ce montant viendra se déduire sur 2 ans sur les revenus fonciers du foyer en priorité, soit sur les 20 000 €. Pour la quote-part restante à imputer, soit 2 500 € par an, celle-ci viendra diminuer le revenu global du foyer. Le plafond maximum de déduction sur le revenu global est de 10.700 € (plafond actuellement en vigueur).

Ainsi, grâce à cette souscription et en considérant un taux marginal d'imposition à 30% (tranche la plus haute à laquelle est imposé le foyer fiscal), nous considérons les résultats suivants :

- Economie d'impôt liée à la neutralisation des revenus fonciers : 9.440€ environ en prenant en compte les prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2%
- Economie d'impôt sur le revenu global : 750 € environ
- Economie d'impôt au total de 20.380 € environ sur 2 ans

Les SCPI Malraux :

Cette SCPI vise pour le compte de ses associés des immeubles situés en zone sauvegardée ou dans des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager dans le but de les rénover, éligible à la loi MALRAUX.

Le porteur de part bénéficie d'une réduction d'impôt de 22 ou 30% sur la quote-part des travaux réalisés imputable sur l'imposition des revenus dès l'année de souscription, en contrepartie d'un engagement de conservation des parts pendant 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien rénové par la SCPI (durée de blocage moyen d'environ 16 ans). La réduction d'impôt s'applique hors niches fiscales et est plafonnée à un montant 30 000,00 € pour un montant de la souscription affecté aux dépenses éligibles investies de 400 000 € par foyer fiscal sur une période de 4 ans ; avec la possibilité de bénéficier du dispositif sur une seule année (et par foyer fiscal pour les immeubles situés en secteur sauvegardé (soit plafond de 100 000,00 € d'assiette travaux par an)

Exemple :

Souscription de départ : 30 000,00 €
Frais de souscription : 10 %
Quote-part travaux : 18 000,00 € environ
Réduction d'impôt : 30 %
Réduction d'impôt : 5 400,00 € environ

Finalement, cette souscription permet dans cette exemple une réduction de l'ordre de 18% de la totalité du montant souscrit (car elle s'applique sur la quote-part travaux après retranchement des frais de souscription de la SCPI). Cette réduction est valable pour une seule année. L'investissement en SCPI Malraux permet de fournir un rendement avoisinant les 2% par an à terme tout en bénéficiant immédiatement d'une réduction d'impôt très attractive.

Les SCPI Monuments Historiques :

Une SCPI Monuments Historiques est une Société Civile de Placement Immobilier, dont l'objet est l'acquisition d'immeubles classés « Monuments Historiques » ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques et dont la division en lots de copropriété a été agréée conformément aux dispositions de l'article 156 bis du CGI.

L'investissement au capital de la SCPI permet au nouveau porteur de parts de bénéficier du régime fiscal dit Monuments Historiques. La SCPI Monuments Historiques permet donc à l'investisseur qui en acquiert les parts de déduire la quote-part de travaux de rénovation réalisés sur les biens acquis par la SCPI de son revenu global (sans limitation). Ce type de souscription est donc particulièrement intéressant pour les contribuables qui disposent d'une tranche marginale d'imposition élevée.

L'acquisition de SCPI Monuments Historiques peut être envisagée par le contribuable, qui dispose d'un revenu exceptionnel l'année de souscription (ex : cession d'une entreprise).

Le contribuable doit s'engager à conserver la totalité de ses titres pendant 15 ans.

Il n'y a pas de remise en cause de l'avantage fiscal en cas de décès du contribuable, ni en cas de donation à condition que les donataires ou héritiers reprennent l'engagement souscrit par le donateur ou le défunt.

Pour pouvoir bénéficier du dispositif Monuments historiques en acquérant des parts des SCPI, l'investissement doit être réalisé en direct. Le dispositif Monuments historiques permet d'imputer sans limitation sur son revenu global le montant du déficit foncier généré par la réalisation de travaux.

L'office patrimonial Français reste à votre disposition pour vous apporter conseils et études relatifs à ces différents investissements. Nous pourrions vous accompagner non seulement sur le type de produit défiscalisant qui vous correspond mais aussi sur la sélection du produit par rapport à vos convictions et vos objectifs.