

FICHE PRODUIT OBTENIR DES REVENUS COMPLEMENTAIRES

LA SCPI DE RENDEMENT

- **Qu'est-ce que la SCPI de rendement ?**

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

De par la typologie du patrimoine détenu, 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. Chaque SCPI se positionne sur le marché selon ses convictions et ses objectifs ; certaines choisiront un secteur national tandis que d'autres pourront préférer l'investissement à l'international ou encore régional. De même, certaines seront uniquement composées de bureaux tandis que d'autres se diversifient en commerce etc.

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.

- **Quelle 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.

- **Quelle est la fiscalité applicable ?**

Les revenus perçus par l'investisseur au titre de ses parts dans la SCPI sont imposés selon le régime de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Effectivement, les revenus perçus par la société s'assimilent parfaitement à des loyers.

Les résultats de la SCPI sont donc 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 au taux global de 17,2%. La SCPI est également soumise à l'IFI. La valeur à prendre en compte est à hauteur de la fraction des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI. Les intérêts d'emprunt sont déductibles si les parts ont été acquises en pleine propriété. Vous avez également la possibilité de bénéficier du régime du micro foncier, lorsque le revenu foncier brut annuel est inférieur ou égal à 15.000 €, mais uniquement si la détention d'un immeuble nu est louée par ailleurs.

- **Les modes de détention :**

Les parts de SCPI de rendement peuvent être détenues selon divers modes de détention :

- Au sein d'une société civile immobilière
- En direct
- En démembrement (séparation de la propriété des parts entre usufruit et nue-propriété)
- Dans le cadre d'un contrat de placement financier...

Nous pouvons vous accompagner sur le mode de détention idéale à choisir. Effectivement, celui-ci dépend directement de la qualité de l'investisseur mais aussi de ses objectifs et de sa situation globale (familiale, fiscale, budgétaire etc.).

La SCPI de rendement est donc souvent un bon moyen de développer son patrimoine et d'obtenir des revenus complémentaires sans forcément investir un montant aussi important que lors d'une acquisition immobilière directe. De même, ce produit est particulièrement intéressant pour commencer à se constituer un patrimoine ; ce type d'investissement se finance par crédit immobilier et pour une somme adaptable à votre capacité d'investissement.