



Harmonie Patrimoine
Le patrimoine à votre image



Avenir Epargne
ENSEMBLE DONNONS VIE À VOS PROJETS !



Serenys Assurances
Votre partenaire de confiance



by Groupe Expensis

NEWSLETTER

Hors-série Août 2021

SCPI,

4 lettres pour un investissement simplifié

Une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) vous permet d'investir de façon indirecte et diversifiée en immobilier. Le risque est mutualisé, les rendements sont intéressants, les tickets d'entrée sont abordables, les SCPI ont assurément de nombreux atouts pour combiner le rendement et la sécurité.



Comment fonctionnent-elles ?

Une société achète des **biens immobiliers**, généralement dans le tertiaire, et va les **mettre en location**, en utilisant le capital des investisseurs qui contribuent via l'achat de parts. La SCPI va ensuite percevoir l'ensemble des **loyers**, qu'elle va redistribuer à ses investisseurs, à hauteur du capital versé. La durée de détention minimale recommandée est de 10 ans.

2 formes de constitution existent :

- La SCPI à capital fixe met ses parts en vente au moment de la constitution ou à l'occasion d'une augmentation de capital.
- La SCPI à capital variable propose ses parts au moment de la constitution, mais également à tout moment lors de la vie de la SCPI.

Ainsi, il est possible de devenir propriétaire d'un bien immobilier, en tant qu'investisseur dans un **placement collectif** :

- En tant qu'associé, vous devenez propriétaire d'une quote-part en épargnant,
- Ce **patrimoine immobilier** locatif pourra être **diversifié sur le plan géographique, sectoriel, et locatif**, afin de mutualiser le risque,
- **En investissant dans plusieurs SCPI** vous pourrez profiter des stratégies d'investissement propres à chaque secteur.
- **Pas de gestion directe du locataire**,
- Profiter d'un véhicule d'investissement réglementé par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers),
- **En investissant à long terme** vous pourrez bénéficier des **exonérations d'imposition sur les plus-values** réalisées lors de la vente des parts.

DÉFISCALISATION | RETRAITE

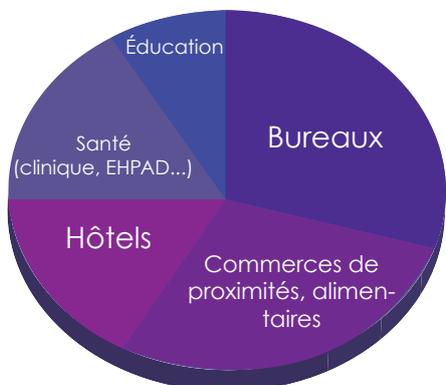
INVESTISSEMENT
IMMOBILIER /
FINANCIER

FINANCEMENT | PRÉVOYANCE

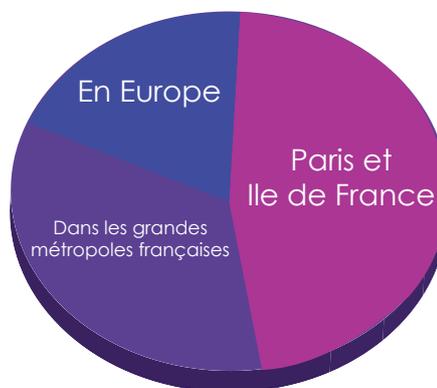
ASSURANCE
DE BIENS ET DE
PERSONNES

Optez pour un placement qui a fait ses preuves !

Dans quel secteur ?



Où ?

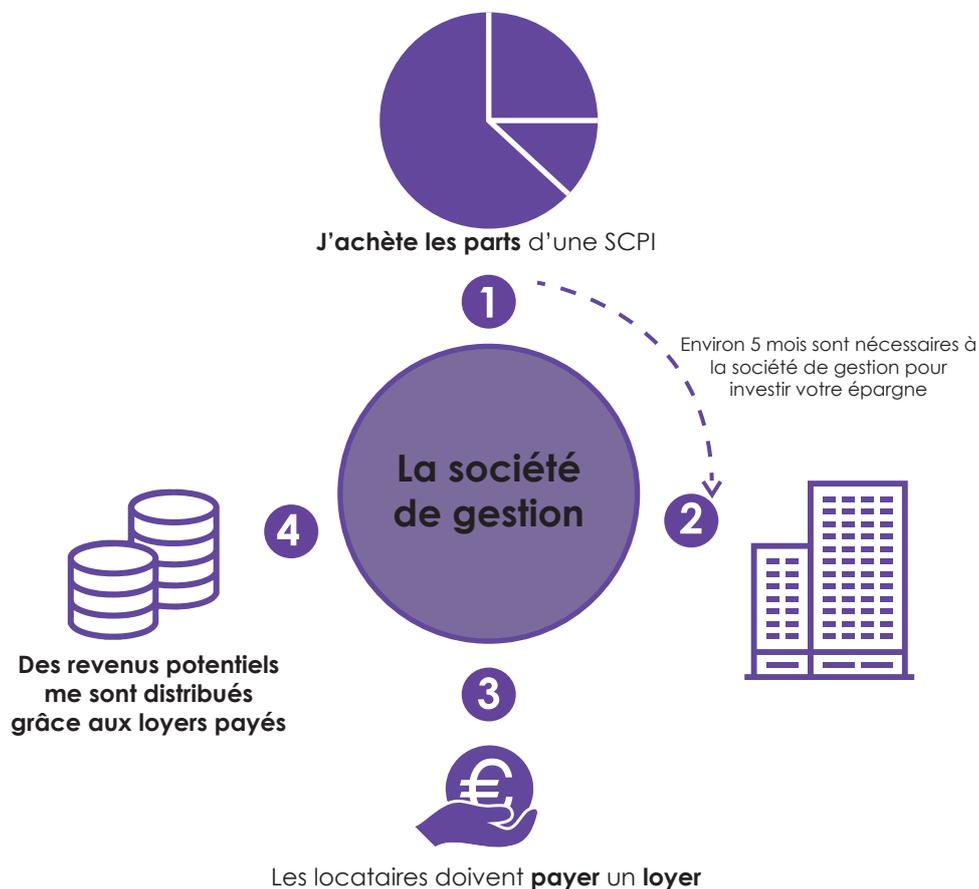


Comment et combien ?

- Comptant ;
- A crédit avec ou sans apport personnel ;
- En direct ou par le biais d'une assurance vie ;
- A partir de 50 €.

Pourquoi ?

- Épargnez pour préparer votre retraite ;
- Constituez ou diversifiez votre patrimoine ;
- Générez du revenu complémentaire ;
- Défiscalez ;
- Créez un outil de transmission du patrimoine.



Les principales SCPI sur le marché :

| | |
|---|--|
| SCPI DE RENDEMENT | Comme son nom l'indique, son objectif est avant tout le rendement, et donc la perception de loyers réguliers et stables. Pour y parvenir, les SCPI investissent dans les marchés immobiliers dont les rendements sont les plus élevés, c'est-à-dire entre 4 et 6 % par an. Les zones géographiques prennent donc une importance majeure, et les emplacements en hyper-centres sont favorisés. |
| SCPI DE CAPITALISATION / de plus-value | L'objectif est ici d'investir dans des ensembles immobiliers disposant d'un fort potentiel de valorisation. La rentabilité ne repose donc pas sur le dividende généré par les loyers, d'ailleurs souvent modestes, mais sur la plus-value réalisée lors de la revente du bien lorsque celui-ci se libère. C'est la raison pour laquelle le gestionnaire va investir dans des villes à fort potentiel comme Bordeaux par exemple. |
| SCPI FISCALE | Elle a pour objectif principal de permettre aux investisseurs de réduire leur niveau d'imposition fiscale au travers de l'investissement locatif. Ce type de SCPI s'appuie ainsi sur les divers dispositifs fiscaux ci-dessous : |
| SCPI PINEL / DENORMANDIE | Permet à l'investisseur de réduire ses impôts de 21 % du montant de l'investissement (avec un engagement de conservation des parts pendant 12 ans). |
| SCPI MALRAUX | Offre une réduction d'impôts d'environ 18 % du montant de la souscription (hors niches fiscales, avec un engagement de conservation des parts pendant 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien rénové par la SCPI). |
| SCPI DEFICIT FONCIER | Permet d'optimiser la fiscalité lourde des revenus fonciers, vous bénéficierez d'une quote-part de déficit foncier d'environ 54 %, ventilées sur 2 années fiscales, soit 27 % de déficit foncier imputables sur les revenus fonciers de l'année N et N+1 (hors niches fiscales, avec un engagement de conservation des parts de 15 ans). |
| SCPI MONUMENTS HISTORIQUES | Offre une réduction d'impôts d'environ 45 % (hors niches fiscales, avec un engagement de conservation des parts pendant 15 ans). |

Exemple d'investissement dans une SCPI de déficit foncier

Monsieur et Madame MALIN sont fortement imposés, avec un taux marginal d'imposition de 41 %. Ils disposent d'un patrimoine locatif leur procurant des revenus fonciers s'élevant à 30 000 € par an, et d'un capital de 100 000 €. Ils souhaiteraient diversifier leurs investissements et n'avoir aucun souci de gestion.

Ils ont choisi une SCPI qui permet une quote-part affectée aux travaux de 45 000 € sur 2 ans .

Le déficit foncier est entièrement imputé sur les revenus fonciers de Monsieur et Madame MALIN qui réalisent le gain fiscal suivant :

- économie d'Impôt sur le Revenu : $45\,000\text{ €} \times 41\% = 18\,450\text{ €}$
- économie de Prélèvement Sociaux : $45\,000\text{ €} \times 17,2\% = 7\,740\text{ €}$

Soit un gain fiscal total s'élevant à 26 190 € ou 26,19 % par rapport au capital investi ($26\,190\text{ €} / 100\,000\text{ €} = 26,19\%$).

A la fin des travaux, les biens de la SCPI seront mis en location et apporteront un rendement de l'ordre de 2 % par an.

Un placement offrant un couple « rentabilité / risque » optimal

Détention en pleine propriété ou en démembrement temporaire, que choisir ?

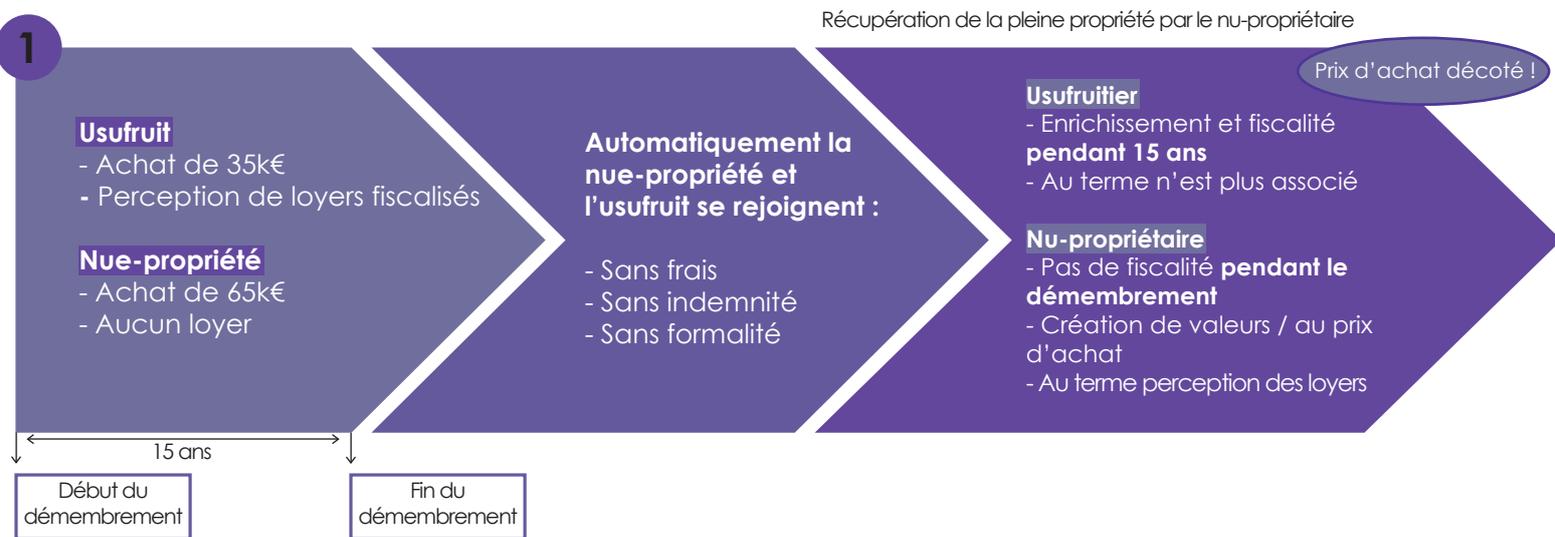
La **pleine propriété** permet de posséder à 100 % la part et de pouvoir percevoir les loyers immédiatement.

Le **démembrement temporaire** permet de dissocier la nue-propriété de l'usufruit.

- Les prix payés par l'usufruitier et le nu-proprétaire sont établis par une clé de répartition selon la durée de démembrement choisie. Ce mode de détention permet d'acquérir des parts avec une décote sur le prix ;
- Pendant la durée du démembrement choisie, l'usufruitier se démunie de son capital au profit de loyers ;
- Au terme du démembrement, le nu-proprétaire retrouve automatiquement la pleine propriété des parts.

Exemple :

Investissement pour une valeur en pleine propriété de 100 000 €, ou un **démembrement temporaire de 15 ans** :



Pour l'acquisition d'une part de SCPI, qui a la même valeur en pleine propriété, le fait de la détenir en démembrement permet d'obtenir le même patrimoine au final, mais avec une fiscalité moindre. Les parts de SCPI détenues en démembrement seront à privilégier si vous n'avez pas besoin de revenus complémentaires dans l'immédiat.

Confiez la gestion à un professionnel !