

Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI)

La SCPI a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont des sociétés d'investissements collectifs ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif grâce à l'émission de parts dans le public. Les SCPI bénéficient de l'avantage de la transparence fiscale. L'acquisition de parts de SCPI permet à l'investisseur d'effectuer un placement proche de celui de la "pierre", et ainsi d'obtenir des revenus liés à la détention d'un patrimoine immobilier tout en ayant la possibilité d'investir des sommes modestes.

Note

L'acquisition de part de SCPI peut s'effectuer à crédit. L'investisseur peut ainsi déduire les intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers.

On distingue deux catégories de Sociétés Civiles de Placement Immobilier :

- **Les SCPI détenant un patrimoine à usage d'habitation** (appartements, résidences, etc.). On trouve deux types de sous-catégorie : les SCPI de plus-values et les SCPI avec des dispositifs fiscaux de faveur.
- **Les SCPI détenant un patrimoine composé d'immeubles à usage commercial** (bureaux, entrepôts, boutiques, etc.). Ces actifs génèrent des revenus supérieurs à ceux de l'immobilier d'habitation et ont pour principal objectif la distribution des revenus (SCPI de rendement). Elles représentent la plupart des SCPI présentes sur le marché.

Les sommes collectées peuvent être affectées :

- À l'acquisition de locaux à usage commercial ou d'habitation, mis en location ;
- À l'acquisition des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles
- À des travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction, à titre accessoire et dans une certaine limite.

Lorsqu'une personne acquiert des parts de SCPI il devient associé de la société. Comme tout autre associé, l'investisseur dispose alors de plusieurs droits et obligations. L'associé a ainsi un droit d'information, un droit de vote dans les assemblées et un droit aux bénéfices.

En contrepartie, l'associé est responsable à l'égard des tiers des dettes de la société dans la limite de 2 fois le montant des parts qu'il possède dans la société (sauf dispositions contraires dans les statuts).

Note

L'acquisition de part de SCPI peut s'effectuer à crédit. L'investisseur peut ainsi déduire les intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers.

Comme dans toutes autres sociétés, le montant des bénéfices distribués aux associés est déterminé lors de l'assemblée générale de la SCPI.

Le contribuable sera imposé sur les recettes au titre de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, et de façon marginale, sur les revenus financiers de la SCPI dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Les frais de souscription ne sont pas déductibles des revenus fonciers (de la même manière que les frais d'acquisition d'un immeuble). BOI-RFPI-DECLA-20, § 160

Remarque

Lorsque les parts SCPI sont détenues via un compte-titres, la fiscalité reste identique à savoir revenus foncier et de façon marginale, sur les revenus financiers de la SCPI dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

L'investisseur aura la possibilité d'opter sous le régime du micro-foncier s'il dispose par ailleurs d'au moins un immeuble donné en location nue (BOI-RFPI-DECLA-10, § 70).

Note

Les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition de nue-propriété de parts de société détenant un immeuble loué ou destiné à être loué, ne sont pas déductibles "dès lors que ces dépenses ne peuvent être considérées comme engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné en location".

CRL : La Contribution sur les Revenus Locatifs est acquittée par la SCPI et non par les associés de la SCPI, y compris s'ils soumis à l'impôt sur les sociétés.

En cas de cession de parts de SCPI, le contribuable sera imposé au titre des plus-values immobilières des particuliers. Seuls sont applicables l'exonération au titre de la résidence principale et les abattements pour durée de détention. BOI-RFPI-SPI-10-20 § 150

La cession de parts de SCPI ne bénéficie pas de l'exonération en cas de cession inférieure ou égale à 15 000 €. En cas de cession de l'immeuble par la SCPI, les plus-values immobilières réalisées par la société sont déterminées au niveau de la société selon les règles des plus-values immobilières des particuliers. Chaque associé sera ainsi imposé au prorata de ses droits dans la société.

Les parts de SCPI doivent être déclarées à l'IFI pour la fraction représentative de biens ou droits immobiliers détenus par la société au 1er janvier de l'année d'imposition. CGI, art. 965

De même, les contrats d'assurance-vie rachetables et les bons ou contrats de capitalisation doivent être déclarés à l'IFI au prorata des encours représentatifs d'actifs immobiliers, et notamment de parts de SCPI. CGI, art. 972