

Dispositif SCPI EN IMMOBILIER LOCATIF

LES FICHES PRATIQUES
DISPOSITIFS

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Percevez des revenus immobiliers potentiels sans contrainte de gestion (« pierre-papier »).

IMMOBILIER LOCATIF & GESTION DÉLÉGUÉE

Misez sur la pierre-papier !

La SCPI vous permet de devenir associé d'un vaste parc immobilier en percevant des revenus locatifs potentiels, mutualisés sur des dizaines d'immeubles et de locataires, grâce au mécanisme de la gestion collective, tout en accédant à l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, santé, logistique) sous conditions.

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) a la particularité de déléguer intégralement la gestion à une société agréée. Le capital investi n'est en revanche pas garanti.

L'investissement est accessible selon plusieurs modalités :

- Au comptant, à crédit ou en démembrement (nue-propriété / usufruit)
- En direct ou au sein d'un contrat d'assurance-vie (selon les contrats)

Ce dispositif concerne l'achat de parts au sein d'une société de gestion.

Pour en bénéficier, vous devez respecter certaines conditions :

1 CONCERNANT LA SOUSCRIPTION :

- Il doit s'agir de parts souscrites au **prix fixé** par la société*.
- L'achat est à **montant libre & accessible dès quelques centaines d'euros**.
- L'investissement ne doit **pas mobiliser l'épargne de précaution** du souscripteur.

Dans le cas d'une **SCPI de rendement** ou d'une **SCPI fiscale**, les catégories concernées sont :

SCPI de bureaux, commerces, santé, logistique, résidentiel, diversifiées européennes, SCPI fiscales (Denormandie, déficit foncier)...

* les frais de souscription (8 à 12% en moyenne) sont supportés à la revente.

2 CONCERNANT LA DÉTENTION :

- Vous devez conserver vos parts avec un horizon **long terme** (durée de détention recommandée de 8 à 10 ans).

Les conditions particulières

- Vous n'avez **aucun droit de regard** sur le choix des immeubles.
- Les premiers revenus ne sont perçus qu'après un **délai de jouissance de 3 à 6 mois**.
- Vous ne pouvez **pas garantir la revente immédiate** des parts : la liquidité n'est pas assurée.
- Les **revenus potentiels** ne sont pas garantis et dépendent de la conjoncture immobilière et locative.

Les grands principes

PLAFONDS

- Pas de plafond d'investissement.
- Pas de plafond de ressources pour les souscripteurs.

DURÉE D'ENGAGEMENT

La durée de détention recommandée est généralement comprise entre 8 et 10 ans.



Les différentes familles de SCPI

Pour choisir votre support, chaque famille de SCPI répond à certains objectifs :

- Les SCPI **de rendement** visent la distribution de revenus potentiels réguliers (trimestriels voire mensuels).
- Les SCPI **fiscales** ouvrent droit à un avantage fiscal (Denormandie, déficit foncier).
- Les SCPI **de plus-value** privilégient la revalorisation du capital à long terme : peu ou pas de distribution.
- Vous devez en **confier la gestion**, par mandat collectif, à une société de gestion agréée par l'AMF.

(i) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'investissement en SCPI est pertinent si :

- l'horizon de placement est d'au moins 8 ans
- la recherche de revenus complémentaires est prioritaire
- la diversification du patrimoine est recherchée
- le risque de perte en capital est accepté et compris



Pourquoi investir en SCPI ?

Ce dispositif présente de nombreux avantages :

- En SCPI, le risque locatif est mutualisé sur des dizaines d'immeubles et des centaines de locataires, sans concentration sur un seul actif dans la majorité des cas.
- Vous bénéficiez d'une **gestion 100% déléguée** très confortable.
- Vous bénéficiez d'un **taux de distribution moyen de 4,91% en 2025**.
- Vous êtes assuré d'accéder à **l'immobilier d'entreprise**, notamment via les SCPI européennes.
- Vous n'avez pas à vous soucier de la **gestion locative**.
- Vous avez la possibilité d'investir à **crédit** ainsi qu'en **démembrement** et en **assurance-vie**.



L'imposition des SCPI

Les loyers perçus sont soumis au régime d'imposition sur les **revenus fonciers**. Ce sont les revenus distribués par la société de gestion qui peuvent être imposés :

- Soit au **régime Micro-foncier** (régime simple du porteur de parts) : Si vos revenus fonciers bruts n'excèdent pas **15 000 € / an**, et que vous percevez par ailleurs des loyers d'un bien détenu en direct, vous bénéficiez ainsi d'un abattement forfaitaire de **30%** (sans déduction réelle des charges).
- Soit la **tranche marginale d'imposition** s'applique, avec des taux d'imposition allant de **11 à 45%** selon votre revenu fiscal de référence. Un taux de **18,6%** pour les prélèvements sociaux s'ajoutera systématiquement.

L'accompagnement par un conseiller est fortement recommandé pour sélectionner les SCPI et sécuriser l'adéquation à votre profil d'investisseur.

REVENUS EUROPÉENS & FISCALITÉ ALLÉGÉE

La spécificité principale des SCPI européennes est de distribuer des revenus de source étrangère déjà imposés dans le pays d'origine. Grâce aux conventions fiscales, ces revenus échappent aux prélèvements sociaux de 18,6% et bénéficient d'un crédit d'impôt ou d'un taux effectif, ce qui réduit la pression fiscale du porteur de parts.

En ordre de grandeur, comptez un horizon de 8 à 10 ans et des frais de souscription de 8 à 12% amortis sur la durée de détention.