



VIA

WEALTH MANAGEMENT

15' pour... bien choisir ses SCPI

Jeudi 19 novembre 2020



Sommaire

- C'est quoi une SCPI ?
- Le business model d'une SCPI
- Modalité de revente
- La fiscalité
- Les points d'attention
- Les critères de sélection
- VIA en chiffres
- Q&A





C'est quoi une SCPI ?

L'abréviation **SCPI** désigne les **Sociétés Civiles de Placement Immobilier**.

On parle aussi de « pierre papier ».

Elles permettent à des investisseurs d'acquérir, via des parts de société, des immeubles de bureaux, des entrepôts logistiques, des boutiques, des commerces ou des immeubles d'habitation.

En **mutualisant l'investissement** et le **risque**, les SCPI permettent à des investisseurs privés d'avoir accès à une typologie de biens immobiliers normalement réservés à des investisseurs institutionnels.



C'est quoi une SCPI ?

Investir dans une SCPI présente de nombreux **avantages** :

1. Une **mutualisation** de l'investissement et du risque par la **diversification** du parc immobilier :

Une SCPI de **1 milliard** d'encours de capitalisation, c'est en moyenne ...

- **14 000 investisseurs** ;
- **100 immeubles** ;
- **500 locataires**.

2. La gestion locative est assurée par des professionnels :
Récurrence et **Stabilité** des revenus.
3. Des **rendements nets frais de gestion et de charges**.
4. Des revenus qui **augmentent** dans le temps.



Le business model d'une SCPI

Exemple de schéma de fonctionnement pour une souscription :

- Valeur de souscription : 100 euros.
- Valeur de retrait : 90 euros.
- Différence entre ces deux valeurs : 10 euros, ont pour destination le paiement des frais d'acquisition & distribution des parts.

Nota bene : Ce n'est qu'à la revente que ces frais sont prélevés.

- Délai de jouissance : le 1^{er} jour du 4^{ème} mois.
- Rendement : 5,5 % de la valeur de souscription.
- Typologie de revenus : revenus fonciers.
- Valeur intrinsèque : si elle est supérieure à la valeur de souscription, alors il y a possibilité de revalorisation de la part à la hausse.
- Possibilité de démembrer les parts.



Le business model d'une SCPI

Rendement locatif cible : 7 %	1 000 000 000	70 000 000
Frais de gestion locative et Gestion du fonds : 8 % des loyers		5 600 000
Frais d'entretien du parc immobilier : 12 %		8 400 000
Fiscalité foncière diverse : 1,2 %		8 470 000
Totalité des frais et taxes : 21,2 % des loyers		14 840 000
Rendement net sur valeur d'investissement, brut de l'impôt : 5,5 %		55 160 000



Modalité de revente

La revente de parts de SCPI peut s'avérer plus simple que la vente d'un bien immobilier détenu en direct.

Elle s'effectue sur des marchés réglementés, confrontant l'offre et la demande.

En règle générale, la société de gestion a pour mission de s'assurer de la liquidité.

En cas de besoin de trésorerie, vous pouvez vendre une partie de vos parts de SCPI.

Un investissement immobilier en direct n'est pas aussi souple, la revente d'une partie seulement de votre bien étant plus complexe...



La fiscalité des SCPI françaises

Les SCPI sont fiscalement translucides. Autrement dit, les souscripteurs déclarent à titre personnel la part de revenus de la SCPI qui leur revient.

Les revenus perçus chaque année sont imposés au titre des revenus fonciers. C'est-à-dire que le bénéfice est imposé selon votre **Tranche Marginale d'Imposition** + les Prélèvements Sociaux (17,2%).

Attention, les SCPI entrent aussi dans le calcul de L'IFI.



La fiscalité des SCPI européennes

Dans de nombreux pays européens, en Allemagne notamment, la fiscalité sur les revenus fonciers est prélevée à la source.

Exemple pour une personne physique avec un taux moyen d'imposition supérieur à 15% pour 50 000€ de souscription :

SCPI investie en France	
Revenus de la SCPI (5.35%)	2,675 €
Impôts (30% + 17,2%)	1,263 €
Revenus nets	1,412 €
Rentabilité nette	2.82%

SCPI investie en Allemagne	
Revenus de la SCPI (5.35%)	2,675 €
Impôts	
IS Allemand prélevé à la source (15,825%) :	423 €
Calcul du résiduel IR français :	228 €
<i>Application de la convention bilatérale entre la France et l'Allemagne, pas de double imposition</i>	
Revenus nets	2,024 €
Rentabilité nette	4.05%



Les points d'attention

La collecte en SCPI s'accroît année après année pour arriver à plus de **8 milliards d'euros en 2019**.

Quelques points d'attention :

1. La **liquidité** des SCPI dépend de la conjoncture du marché. Il est important d'être sur des SCPI solides, bien capitalisées et diversifiées.
2. La **fiscalité** : La SCPI peut être dissuasive pour les grosse TMI, privilégier le démembrement de parts ou les SCPI investies en Allemagne.
3. L'**encours** : il est préférable de souscrire à des SCPI bien capitalisées plutôt qu'à des SCPI « jeunes ».



Les critères de sélection

Chez VIA, nous mettons en place un filtre de sélection précis :

1. La **solidité** de la société de gestion ;
2. Son **respect strict** des règles de bonne conduite établies par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) ;
3. Le montant de **capitalisation** de la SCPI ;
4. **Valeur vénale** croissante au cours du temps ;
5. La diversité **géographique** et **sectorielle** des investissements ;
6. Un taux d'occupation **élevé** ;
7. Le potentiel de **valorisation** de la rentabilité et de la part ;
8. **Track record** de la valorisation de la rentabilité et de la part.



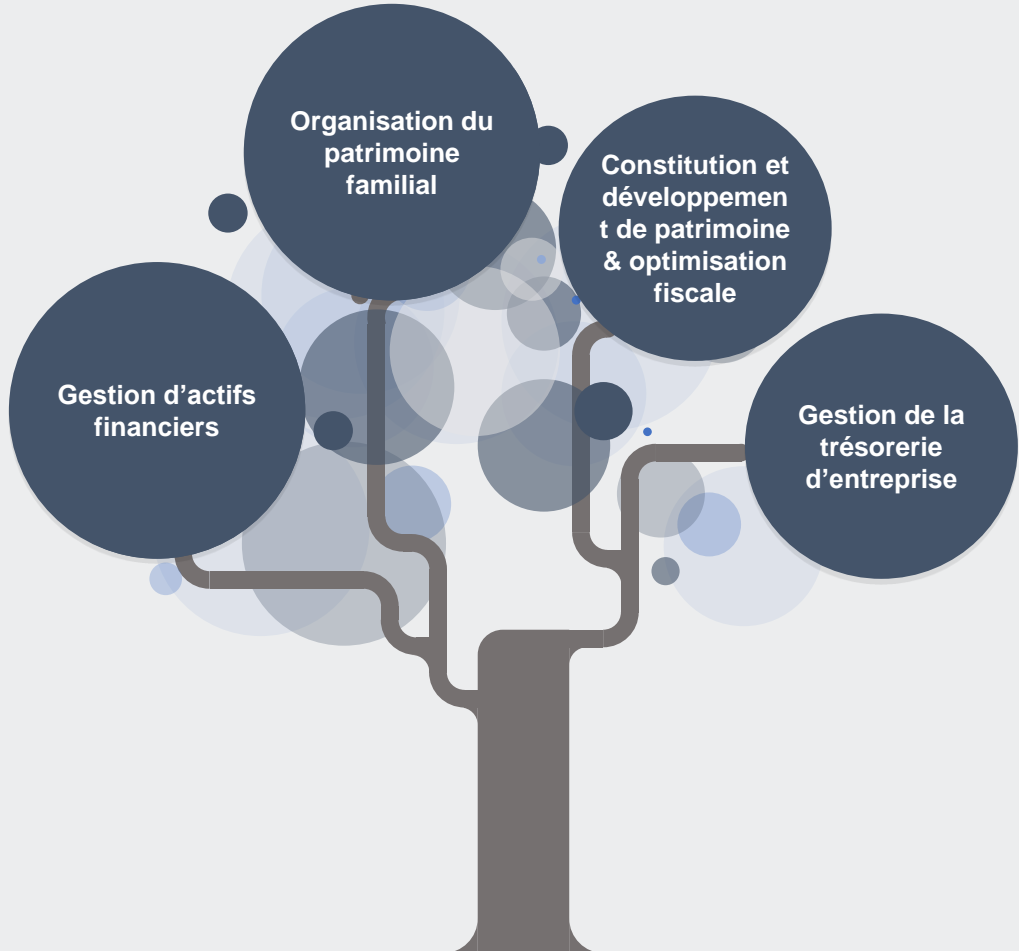
VIA en chiffres



- Plus de **10 ans d'expérience**
- **40 conseillers**
- **1,500 clients** répartis dans **15 pays**
- Plus de **250 millions d'euros sous gestion**
- **Profil des associés** : Notaires, fiscalistes, banquiers privés, ingénieurs financiers
...



Nos métiers





Vos interlocuteurs



Stéphane Molère

Associé

+33 6 82 72 15 90

s.molere@via-ap.com



Joseph Zelhof

Associé

+33 6 31 05 30 31

j.zelhof@via-ap.com