

# SCPI

## LE GUIDE



[www.liins.fr](http://www.liins.fr)

Votre cabinet de conseil en création  
et optimisation de patrimoine.

## SOMMAIRE

---

1. Le principe d'une SCPI.....	3
2. L'acquisition de parts de SCPI.....	3
3. Les frais d'une SCPI.....	3
4. Les formes possibles d'une SCPI.....	4
5. Le gestionnaire d'une SCPI.....	4
6. La durée de détention d'une SCPI.....	4
7. Le financement des acquisitions d'une SCPI.....	4
8. L'évolution de la valeur d'une SCPI.....	4
9. Les critères de sélection d'une SCPI.....	5
10. Les types de SCPI.....	6
11. Les risques pris avec une SCPI.....	7
12. La fiscalité des SCPI.....	7

Les **S**ociétés **C**iviles de **P**lacements **I**mmobiliers permettent d'investir dans l'immobilier sans acquérir en direct et en totalité un bien. Découvrez toutes les caractéristiques de ce produit de placement offrant un rendement dépassant les 5% par an en moyenne.

## LE PRINCIPE D'UNE SCPI

Une société civile de placements immobiliers est une entreprise qui achète et gère des immeubles : bureaux, commerces, locaux industriels, logements...

Pour cela, elle lève son capital auprès d'investisseurs qui deviennent des associés.

En retour, ils reçoivent une partie des loyers perçus par la SCPI à proportion du montant apporté.

## L'ACQUISITION DE PARTS DE SCPI

Un investisseur peut acquérir des parts (quelques centaines d'euros en moyenne pour une part) avec un versement au comptant ou au moyen d'un crédit. Dans ce dernier cas, les intérêts pourront être déduits des revenus imposés.

Une SCPI peut être investie à l'aide d'un compte-titre, d'un contrat d'assurance-vie, d'un contrat de capitalisation, d'un contrat Madelin... De même, une SCPI peut être acquise en démembrement : nue-propiété ou usufruit.

Un investisseur peut acquérir et vendre ses parts à tout moment. Tout dépend si le capital de la SCPI est fixe ou variable. Dans le premier cas, la vente ne doit pas modifier le montant de la capitalisation. Dans le second cas, les parts peuvent être reprises par la SCPI, qui par la suite, peut choisir d'émettre de nouvelles parts auprès de nouveaux investisseurs. Dans tous les cas, il faut penser à remplir correctement le bulletin de souscription ou de résiliation, accompagné d'un justificatif d'adresse de moins de trois mois et d'un relevé d'identité bancaire.

Attention, le prix de vente d'une part de SCPI est inférieur au prix d'achat. On parle de prix de retrait, qui tient compte des frais appliqués par la SCPI et retirés à la cession.

## LES FRAIS D'UNE SCPI

Plusieurs frais sont facturés pour une SCPI :

- frais de souscription,
- frais de gestion,
- frais de sortie.

Il est précisé que les frais de gestion sont déduits directement du rendement de la SCPI, qui est affiché net de frais de gestion.

Enfin, il faut aussi tenir compte des éventuels frais d'arbitrage du tenu de compte-titre avec lequel la SCPI est investie.

## LES FORMES POSSIBLES D'UNE SCPI

A sa constitution, la SCPI peut décider que son capital soit fixe soit variable. Dans le premier cas, cela veut dire qu'il ne peut pas dépasser un montant précis, fixé lui aussi au moment de la création de la SCPI. Si ce seuil est dépassé, la SCPI doit procéder à une augmentation de capital.

Une situation que l'on ne connaît pas avec une SCPI à capital variable puisque la SCPI peut à tout moment accueillir de nouveaux investisseurs en émettant de nouvelles parts.

## LE GESTIONNAIRE D'UNE SCPI

La gestion d'une SCPI est assurée par une société de gestion d'actifs. C'est d'ailleurs elle qui conçoit la SCPI. A ce titre, le mandat de gestion fait l'objet d'un contrôle de l'Autorité des marchés financiers. Il s'agit pour l'AMF de vérifier que la manière dont la SCPI est gérée et les modalités de distribution des loyers, soient bien conformes.

## LA DURÉE DE DÉTENTION D'UNE SCPI

Sur le principe, vous pouvez vous séparer de vos parts à tout moment, sauf indication spécifique dans les conditions générales de la SCPI.

Cependant, il paraît raisonnable de conserver les parts pendant au moins 5 ans, mais idéalement entre 8 à 12 ans en fonction de la qualité et de l'évolution du portefeuille de la SCPI.

## LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS D'UNE SCPI

Pour acheter des immeubles, le montant des souscriptions au capital peut ne pas suffire selon les opportunités qui se présentent. Aussi, la SCPI peut décider de faire des acquisitions en s'endettant si son Assemblée générale l'autorise en précisant un montant maximum. Sachant que la part de la dette ne peut pas dépasser 40% de la valeur d'expertise des actifs en portefeuille à laquelle s'ajoute le montant des souscriptions nets de frais non utilisés à date pour l'acquisition d'actifs immobiliers.

## L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'UNE SCPI

Une SCPI est valorisée selon quatre valeurs :

## LA VALEUR VÉNALE

C'est l'estimation par un expert indépendant de tous les actifs détenus par la SCPI.

## LA VALEUR DE RESTITUTION

Elle reprend la valeur vénale de la SCPI en y ajoutant les revenus financiers générés par un éventuel placement de la trésorerie.

## LA VALEUR DE RECONSTITUTION

Elle intègre la valeur de restitution majorée des frais de reconstitution du patrimoine.

## LA VALEUR NOMINALE

Elle indique le montant de la part de la SCPI au moment de sa création.

Ces quatre valeurs interviennent directement, ou indirectement, dans l'appréciation, ou la dépréciation, du prix d'achat de la SCPI. Ce dernier est établi sur la base de la valeur nominale, à laquelle est ajoutée une prime d'émission, qui correspond au montant de la revalorisation du patrimoine détenu par la SCPI. Le rendement (taux de distribution) se calcule sur ce résultat.

## LES CRITÈRES DE SÉLECTION D'UNE SCPI

Pour choisir une SCPI, comme tout placement, les performances d'hier ne garantissent pas les performances de demain. Toutefois, en comparant quelques indicateurs, vous pouvez repérer les SCPI qui ont des actifs plus solides que d'autres. En voici quelques-uns par ordre d'importance :

### LE TAUX DE DISTRIBUTION SUR LA VALEUR DU MARCHÉ

Cet indicateur mesure le rendement de la SCPI en rapportant le montant du dividende versé (les loyers) à la valeur d'une part. Il n'est pas suffisant pour vous assurer de la qualité de la gestion.

### LE TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

Cet indicateur est clé pour savoir si les immeubles en gestion vont continuer à verser autant, plus ou moins de loyers dans les mois à venir. S'il tend à baisser, c'est que le parc immobilier devient vétuste et ne répond plus aux attentes ou que les loyers sont hors marché. Dans les deux cas, il y a un problème de gestion qui expose trop la SCPI : des loyers trop élevés, une maturité des actifs trop homogène, un problème de rotation des biens gérés...

## LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Cet indicateur permet de compléter le précédent car ils montrent l'éventuel manque à gagner dû à la vacance de biens ou à des loyers un peu élevés pour certains actifs.

## LE TAUX DE RENDEMENT INTERNE

Cet indicateur dessine dans le temps l'évolution du prix des parts de la SCPI mais aussi des dividendes versés sur une période donnée (4, 5, 10 ans...). Comparé au taux distribution, il décrit bien la trajectoire et la régularité de la performance de la SCPI.

## LA VARIATION DE PRIX DE PART

Cet indicateur permet d'apprécier l'évolution, d'année en année, du prix des parts. Il valorise la demande de souscriptions de part en réaction à la qualité des biens acquis et la régularité de la gestion de la SCPI.

## LES TYPES DE SCPI

Une SCPI offre une diversité de logique d'investissements, y compris dans l'objectif de permettre un gain fiscal aux détenteurs de parts. Il y a quatre types de SCPI :

### SCPI DE RENDEMENT

Les SCPI de rendement correspondent aux SCPI qui versent un revenu chaque mois, chaque trimestre ou chaque année selon le cas.

### SCPI FISCALES

Les SCPI fiscales investissent dans des immeubles en suivant les caractéristiques de dispositifs de défiscalisation immobilière : Pinel, Censi-Bouvard, Malraux...

### SCPI DE VALORISATION

Les SCPI de valorisation génèrent un gain aux souscripteurs grâce au prix de revente des biens supérieurs au prix d'achat et du montant de la rénovation.

### SCPI REGIONALES

Les SCPI régionales limitent le périmètre de leurs investissements à une zone géographique déterminée à l'avance.

## LES RISQUES PRIS AVEC UNE SCPI

---

Une SCPI subit les aléas des marchés immobiliers : prix des biens, évolutions des loyers, vacances des locataires... Cependant, elle permet d'investir en immobilier pour un montant moins élevé par rapport à l'achat d'un bien immobilier en direct, et sans se soucier de la gestion locative (recherche de locataire, gestion des impayés, travaux d'entretiens...). C'est le rôle de la société de gestion.

La SCPI offre aussi l'occasion de diversifier les investissements car elle détient plusieurs immeubles de différentes typologies loués à des entreprises de secteurs économiques variés. Ce qui explique qu'elle puisse être un placement "sûr" avec un rendement relativement élevé. Pourtant, le capital placé n'est pas garanti. Et encore plus, quand la SCPI est endettée. En cas de liquidation, la restitution du capital est liée au remboursement des dettes contractées.

Mais le vrai risque d'une SCPI tient en la liquidité de ses parts. Et cela tient directement à la forme de la SCPI, capital fixe ou variable.

Dans le premier cas, la cession peut prendre un certain temps : celui de trouver un acheteur pour le montant souhaité.

Dans le second cas, la cession peut être très rapide puisque c'est, éventuellement, la SCPI qui rachète les parts.

Mais l'existence d'un capital variable peut diluer les parts avec l'arrivée de nouveaux investisseurs. Pour limiter cela, la SCPI peut décider de plafonner tout de même le capital ou tout au moins d'encadrer sa variation.

## LA FISCALITÉ DES SCPI

---

Une SCPI n'est pas directement imposée comme pourrait l'être une entreprise, ce sont les associés qui sont soumis à l'impôt. Les dividendes sont déclarés comme des revenus fonciers sous le régime micro-foncier ou le régime réel selon le cas.

Les gains nets suite à la vente d'un bien par la SCPI ou la vente des parts de SCPI suivent la fiscalité d'une plus-value immobilière. A ce titre, la durée de détention permet de bénéficier des abattements prévus pour un bien immobilier détenu en direct.

Pour le cas des SCPI fiscales, ce sont les règles du dispositif en question qui s'appliquent.

# PARLONS DE VOUS !



Vous souhaitez épargner mais ne savez pas vers quel placement financier vous tourner ?

Les équipes de Liins sont à votre disposition. Nos professionnels d'expérience vous conseillent et vous aiguillent vers les solutions placement les plus adaptées à votre budget et à vos objectifs.

Pour en savoir plus, contactez-nous sur

<https://www.liins.fr/contactez-nous>



[www.liins.fr](https://www.liins.fr)

Votre cabinet de conseil en création  
et optimisation de patrimoine.



LIINS SAS, capital social de 50 000€ dont le siège social est Tour Maine Montparnasse – 33, Avenue du Maine – 45 étage – 75015 PARIS est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro : PARIS 440 449 916.

Le contenu mis à disposition dans ce guide, ainsi que les exemples fournis, sont communiqués à titre informatif. Ce guide ne constitue en aucune façon une offre commerciale ou publicitaire de produits ou de services et n'a aucune valeur contractuelle. Le présent guide constitue une oeuvre protégée au titre de la propriété intellectuelle. Il est la propriété exclusive de notre partenaire VEVP.