Est-il intéressant d'investir en SCPI en société ?

La SCPI, ou Société Civile de Placement Immobilier, est un produit d'investissement qui permet de détenir des parts d'un patrimoine immobilier locatif, sans avoir à se soucier de la gestion. La SCPI collecte les loyers des locataires et les redistribue aux associés, après avoir déduit les frais de gestion et les charges.

La SCPI peut être détenue en pleine propriété, c'est-à-dire que l'associé possède à la fois le droit d'usage (usus), le droit de percevoir les fruits (fructus) et le droit de disposer du bien (abusus). Mais il est également possible de démembrer la propriété des parts de SCPI, en séparant la nue-propriété de l'usufruit.

L'usufruitier est celui qui a le droit d'usage et de perception des fruits, c'est-à-dire qu'il perçoit les loyers de la SCPI. Le nu-propriétaire est celui qui a le droit de disposer du bien, c'est-à-dire qu'il peut vendre ou transmettre ses parts, mais il ne touche pas les revenus.

Quel est l'intérêt de faire de la SCPI en société et en démembrement ?

Faire de la SCPI en société signifie que les parts de SCPI sont détenues par une personne morale, comme une SARL, une SAS ou une SCI. Cela peut présenter plusieurs avantages, selon le régime fiscal de la société.

Si la société est soumise à l'impôt sur les sociétés (IS), elle va payer un impôt sur son bénéfice net, après avoir déduit les charges et les amortissements. Le taux d'IS est de 15% jusqu'à 38 120 euros de bénéfice, puis de 28% au-delà. Cela peut être plus avantageux que l'impôt sur le revenu (IR) pour les associés personnes physiques, qui peuvent être imposés jusqu'à 45% sur les revenus fonciers, sans compter les prélèvements sociaux de 17,2%.

De plus, si la société détient **l'usufruit** des parts de SCPI, elle peut amortir ce droit sur la durée du démembrement, ce qui va réduire son bénéfice imposable. L'usufruit est en effet considéré comme un actif amortissable, contrairement à la pleine propriété qui ne l'est pas.

Enfin, la société peut rembourser le compte courant d'associé (CCA) avec les loyers perçus, sans que cela soit considéré comme un revenu pour l'associé. Le CCA est une créance que l'associé détient sur la société, par exemple s'il a apporté des fonds pour financer l'achat des parts de SCPI. Le remboursement du CCA n'est pas imposable, contrairement aux dividendes qui sont soumis à l'IR et aux prélèvements sociaux.

Faire de la SCPI en démembrement permet également d'optimiser sa fiscalité, que ce soit en société ou en direct. En effet, le **nu-propriétaire** ne perçoit pas les revenus de la SCPI, il n'est donc pas imposé sur les loyers. Il bénéficie en revanche d'une décote sur le prix d'achat des parts, qui correspond à la valeur de l'usufruit. Cette décote varie selon la durée du démembrement et le taux de rendement de la SCPI. Plus la durée est longue et le rendement élevé, plus la décote est importante.

Par exemple, pour une SCPI qui rapporte 5% par an, la valeur de l'usufruit sur 10 ans est de 40,73% et celle de la nue-propriété de 59,27%. Ainsi, le **nu-propriétaire** peut acquérir plus de parts avec le même budget, ce qui va augmenter son capital à terme. De plus, il n'aura pas à payer de droits de mutation lors de la reconstitution de la pleine propriété, ce qui représente une économie supplémentaire.

Le démembrement de SCPI peut aussi répondre à des objectifs patrimoniaux, comme la transmission ou la préparation de la retraite. Par exemple, un parent peut donner la nue-propriété des parts de SCPI à ses enfants, tout en conservant l'usufruit pour percevoir les revenus. Ainsi, il réduit la valeur de son patrimoine taxable à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) et il diminue les droits de donation, qui sont calculés sur la valeur de la nue-propriété. Au décès du parent, les enfants deviennent pleins propriétaires sans avoir à payer de droits de succession.

De même, un investisseur peut acquérir la nue-propriété des parts de SCPI en vue de sa retraite. Il bénéficie d'une décote à l'achat et il n'est pas imposé sur les revenus qu'il ne perçoit pas. À l'issue du démembrement, il récupère la pleine propriété des parts et il peut alors profiter des loyers pour compléter sa pension. Il peut aussi revendre ses parts et réaliser une plus-value, qui sera calculée sur la valeur de la nue-propriété à l'achat.

Conclusion

La SCPI en société et en démembrement est une stratégie d'investissement qui offre de nombreux avantages fiscaux et patrimoniaux. Elle permet de se constituer un patrimoine immobilier diversifié et performant, tout en optimisant son imposition et en préparant sa transmission ou sa retraite.

Il faut toutefois être attentif aux frais de gestion de la SCPI et de la société, ainsi qu'aux contraintes juridiques et comptables liées au démembrement.

Investir comporte des risques. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

***Ce contenu est fourni à titre informatif uniquement et ne constitue pas un conseil financier, immobilier, juridique ou fiscal. Pour des recommandations adaptées à votre situation personnelle, veuillez nous consulter.**