SCPI
Société civile de Placement Immobilier ?

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

- Une SCPI est un véhicule d'investissement immobilier non coté qui collecte des fonds auprès de nombreux investisseurs pour acquérir et gérer un patrimoine immobilier.
- Il existe deux types de SCPI : les SCPI d'entreprise qui investissent dans des immeubles à usage commercial, et les SCPI d'habitation qui investissent dans des immeubles à usage résidentiel.
- Les investisseurs reçoivent des parts sociales de la SCPI et perçoivent des dividendes proportionnels aux loyers encaissés par la SCPI.

Quels sont les avantages d'investir dans une SCPI ?

- Investir dans une SCPI permet de bénéficier d'un rendement attractif, supérieur à celui de l'immobilier traditionnel ou des placements financiers.
- Investir dans une SCPI permet de diversifier son patrimoine immobilier, en accédant à des actifs de qualité, situés en France ou en Europe, et appartenant à différents secteurs.
- Investir dans une SCPI permet de déléguer la gestion locative à des professionnels, qui s'occupent de la recherche des locataires, de l'entretien des biens, du paiement des charges et des travaux.

Quels sont les risques d'investir dans une SCPI ?

- Investir dans une SCPI comporte des risques liés à l'immobilier, tels que la vacance locative, la baisse des loyers, la dépréciation des biens ou la fiscalité.
- Investir dans une SCPI comporte des risques liés au marché, tels que la liquidité, la volatilité, la réglementation ou la concurrence.
- Investir dans une SCPI comporte des risques liés à la société de gestion, tels que la qualité de la stratégie, la transparence de l'information, la solidité financière ou le respect des engagements.

Comment choisir une SCPI ?

- Pour choisir une SCPI, il faut prendre en compte plusieurs critères, tels que :
    - Le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM), qui mesure le rendement annuel de la SCPI.
    - Le taux d'occupation financier (TOF), mesure le taux de remplissage des biens immobiliers de la SCPI.
    - Le report à nouveau (RAN), qui mesure la capacité de la SCPI à lisser les dividendes dans le temps.
    - La capitalisation, qui mesure la valeur totale du patrimoine immobilier de la SCPI.
    - La diversification, qui mesure la répartition des biens immobiliers de la SCPI selon leur localisation, leur typologie et leur secteur.

Comment investir dans une SCPI ?

- Pour investir dans une SCPI, il existe plusieurs modes de détention, tels que :
    - L'achat de parts en direct, qui consiste à acquérir des parts de la SCPI auprès de la société de gestion ou d'un intermédiaire.
    - L'achat de parts à crédit, qui consiste à financer l'achat de parts de la SCPI par un emprunt bancaire.
    - L'achat de parts en démembrement, qui consiste à séparer la nue-propriété et l'usufruit des parts de la SCPI.
    - L'achat de parts via un contrat d'assurance-vie, qui consiste à intégrer des parts de la SCPI dans un contrat d'assurance-vie.

Comment déclarer les revenus issus d'une SCPI ?

- Les revenus issus d'une SCPI sont soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, selon le régime des revenus fonciers ou des revenus mobiliers, en fonction du type de SCPI et du mode de détention.
- Les revenus issus d'une SCPI sont également soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), si la valeur totale du patrimoine immobilier du contribuable dépasse 1,3 million d'euros.
- Les revenus issus d'une SCPI peuvent bénéficier de certains dispositifs de défiscalisation, si la SCPI y est éligible.

***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.**