



## PRINCIPE

Investir en parts de **SCPI** (Société Civile de Placement Immobilier) consiste à investir dans l'**immobilier professionnel** (bureaux, commerces), tout en **délégant la gestion** à une compagnie. L'investisseur devient **associé** de cette SCPI, et reçoit des **loyers** (mensuellement ou trimestriellement) au prorata du **nombre de parts** acquises (rendement autour de 4 % par an).



## TYPES DE SCPI

Il existe **deux types** de SCPI :

- **SCPI de rendement** : permettent de percevoir des loyers de manière régulière (mensuel, trimestriel).
- **SCPI fiscales** : permettent à l'acquéreur de profiter d'avantages fiscaux, tels qu'une diminution du revenu global en fonction du **dispositif fiscal**.

## OUVERT À TOUS

L'un des principaux avantages des SCPI est qu'il est **ouvert à tous**. En effet, le **faible montant du ticket d'entrée** permet à n'importe qui de pouvoir investir dans l'immobilier professionnel. Il est possible d'investir dans des SCPI **en direct**, ou **au travers d'une structure à l'IS**, ce qui peut présenter de nombreux avantages. De plus, il est possible d'en acquérir dans un **contrat d'assurance-vie**.



## VERSEMENT DE LOYERS

Les revenus attribués suite à un investissement en part de SCPI sont perçus sous forme de **loyers mensuellement** ou **trimestriellement**. Le taux de rendement des SCPI est en général **entre 4 et 5 % par an**. Les loyers commencent à être versés après un **délai de jouissance** d'environ 4 à 6 mois selon les SCPI.



L'utilisation du **crédit bancaire** est préférable, même si vous disposez d'une épargne suffisante.

De plus, de **nombreuses optimisations** sont possibles grâce notamment au **démembrement de propriété**.

Il est **fortement conseillé** de faire appel à un **CGP agréé** pour vous accompagner dans cette démarche.



# DISPONIBILITÉ DE L'ÉPARGNE



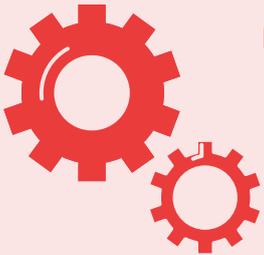
Une épargne détenue via des SCPI est **disponible à tout moment**. En effet, il suffit à l'associé de **revendre ses parts**. Néanmoins, comme un investissement immobilier classique avec des **frais de notaire**, l'investissement "perd" de sa valeur dès l'acquisition (**frais d'acquisition**). Il est donc fortement recommandé de **conserver des parts de SCPI au moins 8 ans**, afin d'attendre que la valeur de la part se revalorise.

## CADRE FISCAL

D'un point de vue fiscal, les loyers sont **imposés dans la catégorie des revenus fonciers**, c'est à dire à la **TMI** (Tranche Marginale d'Imposition) de l'acquéreur des parts, en plus des **prélèvements sociaux** de 17,2 %. Le montant de l'imposition peut vite **grimper**. C'est pourquoi il est souvent recommandé d'investir via **une structure à l'IS**, comme une **société civile de portefeuille**.



## DEMEMBREMENT ET OPTIMISATION



Le principe de **démembrement de propriété** est applicable aux parts de SCPI. La séparation de **l'usufruit** et de la **nue-propriété** des parts va permettre de **nombreuses solutions** en matière de gestion de patrimoine : **consommer un déficit foncier non utilisé, anticipation de la retraite, transmission facilitée, baisse de l'IFI, ...** De plus, un investissement via une structure à l'IS présente de nombreux avantages (**imposition plus faible, amortissement de l'usufruit, ...**).

## COMBIEN ÇA COÛTE ?

- **Frais de souscription** : entre 8 et 12 % du prix d'acquisition, sont compris dès l'entrée.
- **Frais de gestion** : la société de gestion de la SCPI prélève ces frais sur le montant du loyer versé.

Les frais de souscription peuvent être moindre en souscrivant via un **contrat d'assurance-vie**.



## A RETENIR



- Investissement immobilier **sans s'occuper de la gestion**
- **Rendements** intéressants
- **Mutualisation du risque** et importante **diversification**
- Permet de **nombreuses optimisations patrimoniales**
- **Risque de perte en capital**

Prenez rendez-vous dès maintenant pour une consultation patrimoniale offerte

