



Pierre papier: il est encore temps de miser sur les SCPI fiscales

La SCPI fiscale offre peu de rendement mais est un levier efficace pour faire baisser rapidement son impôt sur le revenu



Dans la grande famille des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), celles spécialisées dans l'habitation connaissent chaque année à cette même période leur heure de gloire. La campagne de souscription est en effet à son comble pour cause de fiscalité avantageuse : si la souscription s'effectue avant le 31 décembre, il est possible de réduire son impôt sur les revenus 2018, à déclarer au printemps 2019.

C'est pourquoi, contrairement à la SCPI spécialisée dans le tertiaire (immeubles de bureau, commerces, etc.), ce produit qui ne cible que des immeubles de logements affiche des avantages fiscaux quasi immédiats.

L'achat de parts de SCPI est aujourd'hui simple et rapide. De plus en plus de sociétés de gestion et de plateformes proposent une souscription en ligne avec une signature numérique. En revanche, compte tenu des cinq semaines restantes jusqu'à fin décembre, cet achat ne peut désormais s'effectuer qu'au comptant, le montage d'un dossier de crédit n'étant plus possible, faute de temps. Mais, contrairement à de l'immobilier physique qui nécessite de mobiliser des centaines de milliers d'euros, la SCPI propose des tickets d'entrée compris entre 500 et 5 000 euros la part, avec des souscriptions minimales de 1 500 euros, 5 000 et 10 000 euros.

Il est ainsi possible de calibrer le montant de son investissement, afin de défiscaliser à l'euro près. « C'est surtout utile pour optimiser sa niche fiscale et s'approcher au plus près des 10 000 euros de réduction autorisés par le plafond », ajoute Guillaume Eyssette, gestionnaire de patrimoine chez Géfinéo. En plus de l'avantage fiscal à l'entrée et d'un rendement servi chaque année, ce placement peut laisser envisager une plus-value potentielle à la revente.



[Visualiser l'article](#)

Cette année, seules six SCPI fiscales sont commercialisées. En dépit de cette offre réduite, on trouve la déclinaison exacte des trois régimes fiscaux proposés pour de la détention en direct, à savoir du Pinel (1 SCPI), du Malraux (1 SCPI) et du déficit foncier (3 SCPI) et même une SCPI monuments historiques. Ces typologies permettent de répondre aux besoins de chaque profil du contribuable.

Panachage. Dans cette dernière ligne droite pour la souscription, quelques règles de base sont à connaître et à respecter afin d'éviter tout faux pas. D'abord, il faut se renseigner et être convaincu par la stratégie d'acquisition annoncée de la société de gestion (neuf ou ancien, villes desservies par le futur Grand Paris Express, province, etc.). C'est primordial car, par la suite, l'épargnant, associé dans la SCPI, n'a pas du tout la main sur les futurs achats.

Ensuite et dans la mesure du possible, mieux vaut répartir son investissement, c'est-à-dire panacher les parts de SCPI proposées par plusieurs sociétés de gestion. Cette combinaison est une façon de limiter le risque, même si la SCPI est à la base diversifiée grâce aux différents immeubles dans son portefeuille. Cette précaution s'avère nécessaire d'autant que les performances de ces SCPI sont plutôt médiocres et tournent entre 0,5 % et 2 % par an.

Enfin, il faut avoir en tête que, même si l'effet défiscalisant est rapide, l'investissement est à envisager sur du moyen, voire long terme. Les parts sont à conserver au moins douze à dix-sept ans, selon le régime fiscal. C'est le temps nécessaire pour que la société de gestion collecte les fonds (un ou deux ans), achète les futurs immeubles à construire ou à rénover (deux à trois ans), exploite ce parc locatif puis revende ces actifs les uns après les autres pour rembourser les associés. En cas de sortie avant terme, les avantages fiscaux sont à rembourser intégralement. De plus, en matière de SCPI, il n'existe aucun marché secondaire possible. Ce placement est donc peu liquide.

Attention, il ne faut pas oublier qu'acheter des parts SCPI a pour conséquence d'alourdir le patrimoine taxable au titre de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). La seule parade possible consiste à investir dans la nue propriété de parts, dans le cadre d'un démembrement temporaire de propriété.

6 SCPI fiscales disponibles d'ici la fin de l'année				
Typologie	Nom de la SCPI	Nom de la société de gestion	Valeur unitaire de la part (Minimum de souscription)	Année de collecte
Malraux	SCPI Urban Prestigimmo n°10	Urban Premium	500€ (5 000 €)	1 ^{ère} année
Déficit Foncier	SCPI Renovalys n°6	Advenis Investment Managers	5 000 € (10 000 €)	2 ^e année
Monuments Historiques	Renovalys Patrimoine	Advenis IM	500 € (10 000€)	3 ^e année

SOURCE : MEILLEURESCPI.COM - 2018