



PATRIMOINE

L'OPCI, concurrent ou complément de la SCPI

Benjamin de la famille de la pierre-papier, l'organisme de placement collectif immobilier (OPCI), offre une gamme limitée comparée à celle foisonnante des SCPI.

A ce jour, seulement 14 OPCIs sont proposés au grand public et le plus souvent via des unités de compte de contrats d'assurance-vie. Encore peu connu, ce produit financier se développe d'année en année. Selon l'Aspim, la collecte nette de 2017 s'est établie à 4,21 milliards d'euros, soit une progression de 5,5 % sur un an.

● L'OPCI PLUS LIQUIDE

Plus proche du FCP pour sa liquidité, sa souplesse et son fonctionnement, l'OPCI dispose d'une structure particulière. Le capital est investi dans 60 % à 90 % d'actifs immobiliers, 10 % de liquidités et le solde en valeurs mobilières (actions, obligations, OPCVM). « De fait, un OPCI est moins pur en termes de détention immobilière qu'une SCPI investie à 100 % dans la pierre », souligne Serge Harroch, fondateur d'Euclide Financement.

● FINANCEMENT À CRÉDIT RÉSERVÉ AUX SCPI

Cette différence entre les deux sup-

ports n'est pas la seule. La SCPI peut se financer à crédit alors que ce n'est pas le cas pour l'OPCI. Comme la composition de leurs portefeuilles ne repose pas sur les mêmes supports, les performances sont, de fait, contrastées.

● LES OPCIs PLUS VOLATILS

En 2017, les OPCIs, plus corrélés aux évolutions des marchés financiers et potentiellement plus volatils, ont servi en moyenne du 3,98 %, soit moins que les SCPI à 4,43 %. **Il n'en reste pas moins que « l'OPCI constitue une bonne option pour diversifier**

un portefeuille d'actifs financiers. Avec sa détention, on recherche davantage la valorisation des parts que la distribution de revenus », remarque Guillaume Eyssette, conseiller en gestion de patrimoine du cabinet Gefinéo.

● DES FRAIS INFÉRIEURS POUR LES OPCIs

« D'accès facile, 100 euros suffisent, ce véhicule à dominante immobilière connaît une gestion financière plus active avec des valeurs liquidatives plus fréquentes », souligne Anthony Fradet, directeur développement et support distribution d'Amundi

Compétition fiscale

La fiscalité des produits des SCPI est celle applicable aux revenus fonciers tandis que celle des OPCIs peut être celle des revenus fonciers (pour les FPI ou fonds de placement immobilier) ou celle des revenus mobiliers pour les SPPICAV (société de placement à prépondérance immobilière à capital variable).

Idem pour les plus-values, elles relèvent soit des plus-values immobilières soit des plus-values sur valeurs mobilières. Certains OPCIs peuvent donc désormais bénéficier du nouveau régime de la flat tax de 30 %, aussi bien sur les dividendes distribués que sur les plus-values réalisées, ce qui n'est pas le cas des SCPI.



Immobilier. A noter que les frais annuels de gestion ne sont pas du même niveau. Il faut compter près de 2 % pour les OPCI contre 8 à 12 % pour les SCPI.

● DANS LES DEUX CAS, UNE DÉTENTION LONGUE

Tout comme la SCPI, l'OPCI doit occuper une part mineure dans un patrimoine. A noter que, dans la réalité, les mises consacrées entre ces deux placements ne sont pas les mêmes. « *Le ticket moyen d'un OPCI avoisine 7.000 à 8.000 euros contre 25.000 à 30.000 euros en SCPI. Point commun : la durée de détention conseillée est longue afin d'être capable de suivre un cycle de l'immobilier qui dure plusieurs années* », relève Anthony Fradet.

● LES DEUX INCLUS DANS L'IFI

Au même titre que l'immobilier en direct, l'OPCI et la SCPI sont tous deux pris en compte dans le calcul du nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI) en vigueur depuis le 1^{er} janvier dernier. Toutefois, si l'OPCI est « *moins chargé en immobilier* » que la SCPI, est-il pour autant moins taxé à l'IFI ? A ce jour, il n'y a pas encore d'instruction fiscale détaillée de l'administration sur ce point. « *Les parts de sociétés*

Le match SCPI - OPCI

Hypothèses: investissement de 100.000 euros dans des parts de SCPI et d'OPCI
Le taux marginal d'imposition du contribuable est de 41 % ; la durée de détention est de 10 ans puis revente.

	OPCI	SCPI	SCPI Immeubles à l'étranger
Capital initial	100.000 €	100.000 €	100.000 €
Droits d'entrée	3%	10%	10%
Investissement net de droits	97.000 €	90.000 €	90.000 €
Revenus distribués	Aucun	4,5%	4,5%
Revalorisation de la part	3,5%	1,0%	1,0%
Revenus encaissés pendant 10 ans	0 €	45.000 €	45.000 €
Revente au bout de 10 ans	136.828 €	99.416 €	99.416 €
Total encaissé pendant 10 ans	136.828 €	144.416 €	144.416 €
Total net de fiscalité et des prélèvements sociaux	125.780 €	118.226 €	135.416 €

Conclusion: au bout de 10 ans de détention et après une cession des parts, l'investissement nets de frais le plus profitable s'avère être la SCPI investie à l'étranger (135.416 euros) puis l'OPCI (125.780 euros). Un résultat dû à des raisons fiscales.

• LES ÉCHOS • / SOURCE : GEFINEO, FÉVRIER 2018

devraient normalement être assujetties à hauteur de la fraction de leur valeur représentative dans les biens immobiliers. Donc, en toute logique, on devrait pouvoir déclarer les OPCI pour la quote-part d'immobilier qu'ils détiennent : 60 % minimum et 90 % maximum », avance Guillaume Eyssette.

Malgré un dénominateur com-

mun axé sur la pierre, ces deux supports affichent des distinctions qui ne les opposent pas. Non concurrents, ils sont plutôt complémentaires au sein d'un portefeuille. Et tous deux sont à acheter sous forme de parts avec parcimonie et toujours à titre de diversification de patrimoine.

— L. B.



6,1

MILLIARDS D'EUROS

La collecte nette des SCPI en 2017, 15,2 % de plus qu'en 2016, selon l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim).

A noter que les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers et participent ainsi de l'allègement de la fiscalité. Dans une seconde phase, une fois le crédit remboursé, ces mêmes revenus locatifs viennent doper une pension retraite.

Pour éviter de subir une fiscalité susceptible de culminer à 62,2 % en comptant les prélèvements sociaux (45 % + 17,2 %), une parade efficace consiste à n'acheter, à quelques années de la retraite, que des parts en démembrement de propriété. Ce montage juridique permet d'être titulaire, pendant de huit à dix ans, de la seule nue-propriété de la part, l'usufruit étant acquis par une entreprise. Atouts de ce scénario ? L'acquisition de telles parts ouvre droit à une décote de 15 à 35 % par rapport à sa valeur en pleine propriété. De plus, cette détention de la nue-propriété n'a d'impact ni sur l'impôt sur le revenu ni sur l'impôt sur la fortune (IFI), car la nue-propriété n'est pas comptabilisée dans le patrimoine immobilier taxable. Et en fin de démembrement, la pleine propriété des parts se reconstitue sans frottement fiscal. « En 2017, ce type d'achat a représenté 20 % de notre collecte », indique Jean-Christophe Antoine.

Pour ceux qui sont proches de la retraite et disposent de liquidités à placer pour percevoir rapidement des revenus réguliers, mieux vaut

cibler des parts de SCPI d'immobilier d'entreprise réputées pour distribuer régulièrement. Une fois passé le délai de jouissance de trois à six mois, l'associé est assuré de percevoir des revenus trimestriels.

« Il est parfois préférable de privilégier des SCPI ayant des immeubles hors de France (Allemagne, Pays-Bas, Belgique). Grâce aux conventions fiscales, les investisseurs français sont moins imposés car exonérés des prélèvements sociaux à 17,2 % », souligne Guillaume Eyssette, directeur associé de Gefinéo.

3

DÉFISCALISER

Les SCPI d'habitations donnent accès aux régimes fiscaux en vigueur pour l'immobilier physique soit le Pinel, le Malraux, le Monument historique et le déficit foncier. Pour ceux qui ne peuvent pas investir dans de l'immobilier résidentiel en direct, ces SCPI fiscales s'avèrent une alternative intéressante. Il existe une petite dizaine de véhicules régulièrement commercialisés.

C'est l'occasion de calibrer son investissement à l'euro près selon son effort d'épargne, sa capacité d'endettement et son niveau d'imposition. « Obligatoirement détenue sur une longue durée sans possibilité de revendre ses parts avant la liquidation du patrimoine immobilier, la SCPI fiscale adoucit, voire efface l'impôt sur le revenu », rappelle Jonathan Dhiver. Le rendement escompté (hors levier de défiscalisation) est modeste, proche de 2 %.

— Laurence Boccara

À NOTER

Les bons résultats de SCPI ces dernières années ne doivent pas occulter le fait que ce produit ne garantit en aucun cas le capital investi.