



# INVESTIR EN SCPI LE GUIDE

ÉDITION  
2021

**Primaliance**

Le portail des **SCPI**

# INVESTIR EN SCPI LE GUIDE

## SOMMAIRE

### P3 - **1 / Le fonctionnement de la SCPI**

P3 - Qu'est-ce qu'une SCPI ?

P4 - Pourquoi choisir la SCPI d'immobilier d'entreprise ?

P6 - Les chiffres clés du marché

P7 - Les organismes de contrôle

### P8 - **2 / La souscription**

P8 - Comment sélectionner mes SCPI ?

P9 - Comment acheter mes parts de SCPI ?

P10 - Quels sont les frais ?

### P11 - **3 / La vie du placement**

P11 - Où trouver les informations sur mes SCPI ?

P12 - Quelle sera mon imposition ?

P15 - Comment vendre mes parts ?

### P16 - **4 / La bonne formule pour investir**

P16 - La SCPI au comptant

P17 - La SCPI à crédit

P18 - Le démembrement temporaire

P19 - Les SCPI pour défiscaliser

P20 - La SCPI dans l'assurance-vie

### P21 - **5 / Pourquoi choisir Primaliance ?**

### P22 - **6 / Synthèse**

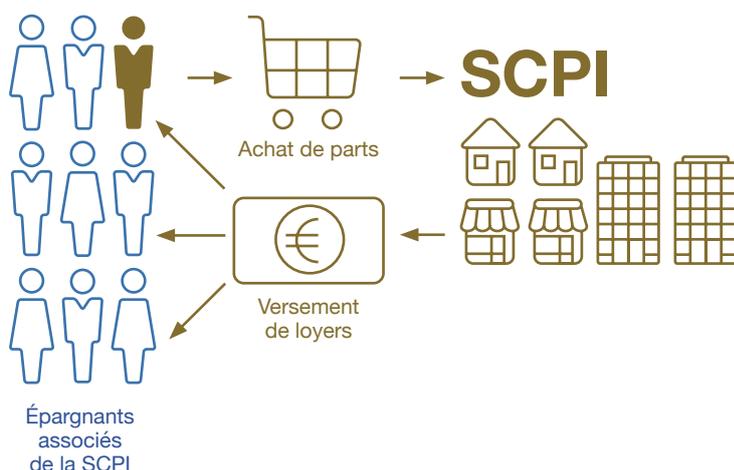
# Le fonctionnement de la SCPI

## Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Une SCPI, Société Civile de Placement Immobilier, également connue sous le nom de « Pierre Papier », est un placement immobilier locatif, mutualisé entre différents investisseurs et sur plusieurs biens (bureaux, commerces, habitations...).

Une Société de Gestion acquiert et gère les biens immobiliers pour le compte de la SCPI. Chaque associé perçoit les loyers en fonction du nombre de parts dont il est propriétaire.

## L'immobilier autrement



Revenu	Défiscalisation
vous voulez percevoir un revenu locatif net de charge...	vous voulez bénéficier d'une économie d'impôt sur le revenu...
SCPI composées de bureaux, commerces, résidences hôtelières...	SCPI composées d'habitations neuves ou à rénover
<b>SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>SCPI D'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL</b>

Le marché des SCPI est composé majoritairement de SCPI d'immobilier d'entreprise. Les SCPI d'immobilier résidentiel sont plus particulièrement traitées p19.

### Les gains potentiels

- Perception de revenus locatifs potentiels trimestriels.
- Augmentation potentielle de la valeur des parts.
- Pour les SCPI de défiscalisation (SCPI d'immobilier résidentiel), une économie d'impôts.

### à savoir

La SCPI est un produit d'épargne de moyen et long terme (> 8 ans), même s'il est toujours possible de vendre ses parts à plus court terme.

### Avertissement

L'investissement présente un risque de perte en capital. L'objectif de rendement n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

## en bref

Au-delà d'offrir une diversification à son épargne, les SCPI présentent des avantages réels :

- elles rendent la propriété immobilière accessible à tous,
- elles sont à ce jour plus rémunératrices que les placements traditionnels et moins risquées que les marchés financiers,
- elles sont plus souples et accessibles que l'investissement immobilier locatif en direct (à partir de quelques centaines d'euros).

« Placement composé à 100 % d'immobilier d'entreprise. »

## Pourquoi choisir la SCPI d'immobilier d'entreprise ?

### les bonnes raisons

- **Un rendement** de 4,18% en 2020.
- **Un placement** composé à 100 % d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, résidences hôtelières...).
- **Un accès** à partir de quelques centaines d'euros, avec ou sans apport personnel.
- **Une plus-value** et des revenus trimestriels potentiels.
- **Un risque mutualisé** sur un grand nombre d'immeubles (vacance, impayé de loyers) et de locataires.
- **Aucune contrainte de gestion**, elle est assurée par une société agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).
- **Une liquidité organisée** par la société de gestion.

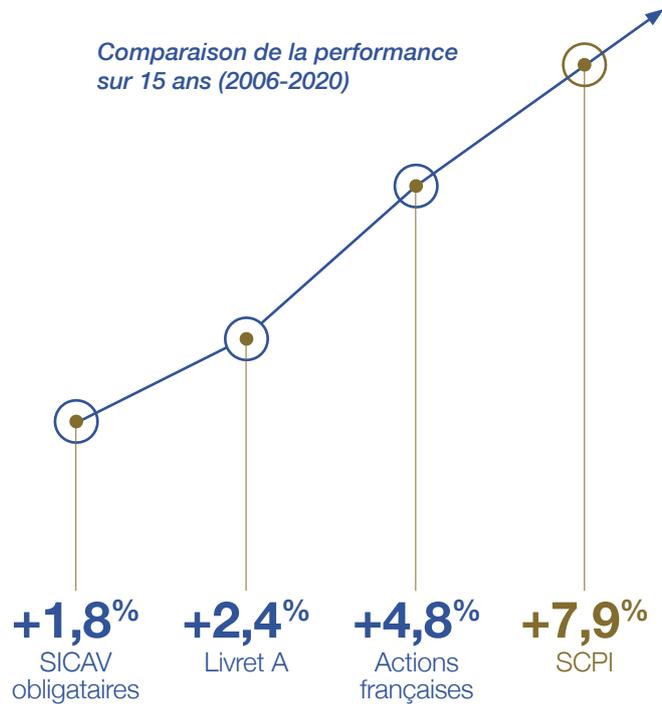
### les risques associés

- **Un placement** à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier.
- **Une durée** de placement de 8 ans minimum est recommandée.
- **Un risque** de perte en capital (la somme investie peut évoluer à la hausse comme à la baisse) et les revenus ne sont pas garantis (la baisse des revenus locatifs peut être due à la diminution du taux d'occupation). Les performances passées ne présagent pas des performances futures.
- **La vente** des parts non garantie. Les conditions de cessions peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier.

\*Taux de distribution 2020 des SCPI net de frais de gestion (hors SCPI d'immobilier résidentiel). Source : ASPIM / IEIF. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

## Pourquoi choisir la SCPI ?

### COMPARAISON SCPI ET AUTRES PRODUITS D'ÉPARGNE



Sources : IEIF, Banque de France, INSEE

### COMPARAISON SCPI ET IMMOBILIER LOCATIF EN DIRECT

	SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	IMMOBILIER LOCATIF DIRECT
<b>Revenu distribué</b>	Net de toutes charges (gestion, travaux, taxes...)	Charges et taxes restant à payer
<b>Mutualisation</b>	Plusieurs locataires, plusieurs immeubles	Pas de mutualisation
<b>Gestion locative</b>	Société de gestion agréée par l'AMF	A la charge du propriétaire
<b>Type d'actifs immobiliers</b>	Bureaux, commerces, résidences de tourisme... selon la SCPI	Logements
<b>Investissement minimum</b>	1 part (quelques centaines d'euros)	1 lot (plusieurs dizaines de milliers d'euros)
<b>Liquidité</b>	Marché réglementé Système de parts	Marché immobilier traditionnel Indivisibilité du lot

## Les chiffres clés du marché

**109**  
**SCPI**  
Ouvertes à la commercialisation

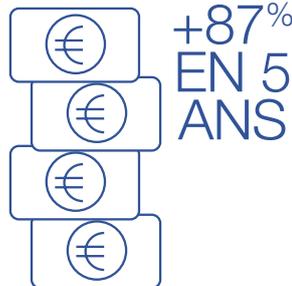


**38 sociétés de gestion**

**800 000**  
associés

Capitalisation  
2020

**71,2**  
**Mds €**



**+4,18%**

**TAUX DE DISTRIBUTION 2020 DES SCPI**

NET DE FRAIS DE GESTION  
(hors SCPI d'immobilier résidentiel)

Les performances des SCPI :  
historique des taux de distribution



**+1,12%**

Variation  
du prix moyen  
de la part 2020



Sources : ASPIM / IEIF 2020, Banque de France, INSEE sur données fin 2019.

L'investissement présente un risque de perte en capital. L'objectif de rendement n'est pas garanti.  
Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

## Les organismes de contrôle

Il existe plusieurs entités d'encadrement et de contrôle des SCPI afin d'assurer la transparence et la sécurité de l'investissement :

### Autorité des Marchés Financiers (AMF)

- Délivre les agréments
- Veille à l'information des investisseurs
- Établit les règles de bon fonctionnement

### Société de Gestion

- Organisation de la collecte
- Acquisition / arbitrage des biens immobiliers
- Gestion locative
- Information aux associés (bulletins trimestriels, rapport annuel...)
- Organisation de la liquidité via le marché d'échange de parts

### Conseil de Surveillance

(7 à 12 associés)

- Représente l'ensemble des associés vis-à-vis de la Société de Gestion
- Contrôle les actes de gestion

### Commissaire aux comptes

- Contrôle et certifie les comptes annuels de la SCPI

### en bref

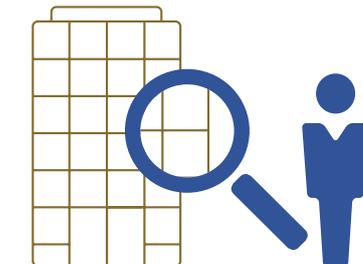
Le fonctionnement des SCPI est régi par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) qui s'assure de la bonne information des investisseurs et définit les règles auxquelles sont soumises les sociétés de gestion.

### Assemblée générale des associés (réunion annuelle)

- Élit les membres du Conseil de Surveillance
- Nomme l'Expert Immobilier et le Commissaire aux Comptes
- Approuve les comptes et la gestion de l'année en cours
- Approuve les valeurs d'expertise, de réalisation et de reconstitution

### Expert Immobilier

- Évalue les actifs immobiliers



## Comment sélectionner mes SCPI ?

### en bref

Sélectionner ses SCPI est un choix important qui nécessite la prise en compte de nombreux critères.

Les modalités d'acquisition des parts de SCPI dépendent de la forme du capital (fixe ou variable).

### CRITÈRES DE SÉLECTION

#### La performance

- Le « Taux de Distribution sur Valeur de Marché » (TDVM) est une mesure du niveau de revenus versés par la SCPI. En 2020, les SCPI ont affiché un TDVM moyen de 4,18 %.
- L'évolution du revenu historique distribué par la SCPI sur longue période est un critère important.
- Enfin, le « Taux de Rendement Interne » (TRI) mesure la performance globale de la SCPI sur plusieurs années (5, 10, 15, 20 ans). Cet indicateur tient compte à la fois du revenu distribué et de la valorisation du capital. Il permet de comparer les SCPI entre elles, mais aussi avec d'autres placements.

#### La composition du patrimoine

- Plus le patrimoine de la SCPI est important, plus son parc immobilier est mutualisé et le risque locatif réparti.
- L'exposition à différents segments immobiliers (bureaux, commerces, résidences de santé ou de tourisme...) induit des comportements différents selon les cycles économiques.
- La qualité des immeubles et des locataires permet d'éviter une vacance longue qui serait préjudiciable au rendement.
- Enfin, le « Taux d'Occupation Financier » résume l'adéquation du patrimoine à la réalité du marché. En 2020, il était en moyenne d'environ 90 % pour l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise.
- La SCPI peut constituer un Report à Nouveau en affectant une partie des revenus locatifs aux réserves. Ce Report à Nouveau permet d'amortir les aléas (vacance ou baisse des loyers) avec l'objectif de distribuer un dividende stable.

#### La liquidité

- La liquidité des SCPI est organisée par la réglementation.
- Une SCPI qui affiche d'importants volumes de transaction, des délais de règlement rapides et un faible volume de parts en attente est à privilégier.
- Dans le cas de SCPI au sein d'une assurance-vie, l'assureur en garantit la liquidité.

#### La Société de Gestion

- La Société de gestion de la SCPI est également un critère important : son antériorité, son expertise historique, sa réputation ou son implémentation géographique par exemple.

La sélection de ses SCPI est une étape importante. N'hésitez pas à faire appel à des professionnels.

\*Taux de distribution 2020 moyen des SCPI net de frais de gestion (hors SCPI d'immobilier résidentiel), hors impôts sur le revenu et prélèvements sociaux. Source : ASPIM / IEIF.

## Comment acheter mes parts de SCPI ?

Les conditions d'acquisition des parts dépendent de la forme des SCPI :

### SCPI d'immobilier d'entreprise

#### SCPI à capital fixe

L'acquisition de parts est possible sur le marché primaire lors d'une augmentation de capital.

Hors de cette période, il faut passer par le marché secondaire d'échange de parts entre investisseurs :

L'acheteur doit inscrire une demande indiquant la quantité de parts souhaitée et le prix maximum offert sur un carnet d'ordres.

La confrontation entre acheteurs et vendeurs a lieu selon une fréquence fixe, généralement mensuelle. À noter que ce mode d'acquisition est soumis aux droits d'enregistrement (*cf. frais des SCPI p.10*).

#### SCPI à capital variable

L'acheteur peut souscrire librement au prix d'émission fixé par la Société de Gestion.

### SCPI d'immobilier résidentiel

Ces SCPI étant à capital fixe, l'acquisition de parts est possible au travers d'augmentations de capital annuelles.

## Comment souscrire ?

Il est possible de souscrire auprès :

- de Sociétés de Gestion,
- de réseaux bancaires (vente des SCPI gérées par le Groupe),
- de professionnels de la gestion de patrimoine,
- ou de portails spécialisés comme Primalliance proposant une offre de produits plus large.

### AVEC MON CONSEILLER PRIMALLIANCE

Contactez gratuitement et sans engagement un conseiller chez Primalliance :



contact@primalliance.com



01 81 70 33 33



#### Étape 1

Prise de contact téléphonique  
Étude de votre situation et de vos objectifs

#### Étape 2

Sélection de vos SCPI en fonction des meilleures opportunités du marché

#### Étape 3

Accompagnement administratif et suivi de votre investissement

Vous aurez par la suite un accès personnel en ligne sur le site <https://www.primalliance.com> pour le suivi de votre investissement. Votre conseiller personnel restera à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.

Pour souscrire en parts de SCPI, vous devrez constituer un dossier comprenant les documents de souscription et les justificatifs réglementaires (carte d'identité, justificatif de domicile, origine des fonds...). Un non-résident peut tout à fait souscrire en parts de SCPI, sous réserve que ce placement ne soit pas contraire aux lois du pays de résidence. Il en est de même pour les personnes morales.

Votre souscription sera prise en compte à la fin du mois et votre règlement sera encaissé sous quelques jours. Les loyers de la SCPI sont perçus une fois le délai de jouissance passé. Il varie selon la SCPI de 3 à 6 mois. Ensuite, les revenus sont versés chaque fin de trimestre civil.

## zoom

### Pourquoi y a-t-il un délai de jouissance ?

Il concerne les parts de SCPI achetées sur le marché primaire. Il correspond au délai d'investissement des fonds collectés en biens immobiliers physiques. Il permet ainsi de réduire le risque de dilution de la rentabilité des associés historiques.

## Quels sont les frais ?

### ▀ LES FRAIS DE SOUSCRIPTION

Les frais de souscription varient selon le type de SCPI :

- Emission de nouvelles parts : cas des SCPI à capital variable et des SCPI à capital fixe en augmentation de capital. Les frais sont compris dans le prix de souscription. Ils varient de 6 à 12% selon les SCPI et sont identiques que l'on souscrive directement auprès d'une société de gestion ou par l'intermédiaire d'un conseil spécialisé comme Primalliance.
- Le marché secondaire : concerne les SCPI à capital fixe. Les frais de souscription sont moins élevés (revente de parts), mais il faut y ajouter des droits d'enregistrement à hauteur de 5 % du prix acquéreur (minimum 25 €) perçus par le Trésor Public.

### ▀ LES FRAIS DE GESTION

Les frais de gestion permettent de rémunérer annuellement la société de gestion pour sa mission d'investissement, de gestion de location et d'entretien du parc immobilier. Ils portent uniquement sur les revenus, et représentent environ 10 % des loyers perçus par an.

Les performances des SCPI (comme le taux de distribution) sont calculées nettes de ces frais.

## exemple

Pour l'achat d'une part de SCPI à 100 €

- Le revenu annuel serait de 4,18 € net de frais de gestion (taux de distribution 2020 moyen des SCPI d'immobilier d'entreprise).
- En cas de vente, si la valeur de la part n'a pas été revalorisée durant la détention, la valeur de cession serait de 90€.

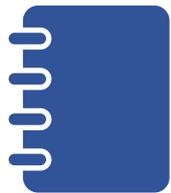
## Où trouver les informations sur mes SCPI ?

La Société de Gestion est tenue légalement d'informer régulièrement ses associés sur la bonne marche de la SCPI. Elle met à disposition sur leur site internet :

- les rapports annuels (chiffres clés, rapport de gestion, l'ensemble des comptes...),
- les bulletins trimestriels,
- les statuts et notes d'information.

L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière), qui représentent les intérêts des fonds d'investissements immobiliers collectifs, fournissent aux investisseurs des informations, et des analyses sur les SCPI et leur marché.

**RAPPORT  
ANNUEL**



**BULLETIN**

Par ailleurs, les clients de Primaliance sont accompagnés dans le temps :

- Ils peuvent joindre à tout moment leur conseiller attribué.
- Ils peuvent suivre leur portefeuille en ligne sur leur espace personnel.

### en bref

Une fois associé de la SCPI, vous êtes informé régulièrement de sa gestion et de ses performances.

Les SCPI sont des placements de moyen ou long termes, mais qui offrent une liquidité à tout moment si nécessaire. La revente de ses parts dépend de la forme de la SCPI (capital fixe ou variable).

«Les clients de Primaliance peuvent suivre leur portefeuille en ligne sur leur espace personnel»

## Quelle sera mon imposition ?

### en bref

En tant que détenteur de parts de SCPI, vous serez soumis à la fiscalité immobilière :

Type d'imposition	Barème	Prélèvements Sociaux
<b>Pendant la détention</b>		
Impôt sur le revenu foncier	Au Taux Marginal d'Imposition Régime réel ou micro-foncier	17,2%
Impôt sur le revenu financier	Au PFU (Prélèvement Forfaitaire Unique) ou sur option au Taux Marginal d'Imposition	17,2%
<b>À la revente de vos parts</b>		
Impôt sur les plus-values immobilières	19% sur base imposable dégressive selon la durée de détention. Exonération après 22 années	17,2% sur base imposable dégressive selon la durée de détention. Exonération après 30 années

La Société de Gestion envoie annuellement un imprimé fiscal unique pour établir sa déclaration.

### IMPÔTS SUR LES REVENUS D'UNE SCPI

#### Les revenus fonciers

Le revenu locatif, versé à l'associé proportionnellement à son investissement, est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux, au même titre qu'un investissement immobilier classique.

En cas de souscription à crédit, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers.

#### Les revenus financiers

La SCPI détient des liquidités, qui sont placées et génèrent des revenus financiers. Ces revenus constituent une part marginale du revenu global distribué aux associés.

Ils sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu et supportent un prélèvement à la source obligatoire à titre d'acompte au taux de 12,8%.

### zoom

#### Cas particulier du régime micro-foncier

Vous pouvez bénéficier d'un abattement de 30 % d'impôt en optant pour le régime micro-foncier sous les conditions suivantes :

- Le cumul des revenus fonciers est inférieur à 15 000 €.
- L'associé perçoit des revenus issus d'une location nue.
- L'associé ne détient pas de bien immobilier ou de parts de SCPI dont les revenus bénéficient déjà d'un régime fiscal dérogatoire.

### ■ IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES

Le traitement fiscal des plus-values des parts de SCPI suit le régime général des plus-values immobilières : 19% sur base imposable dégressive selon la durée de détention.

Les plus-values sont exonérées au bout de 22 années de détention selon le barème d'abattements suivant :

- 6 % pour chaque année de détention au-dessus de la 5<sup>e</sup> et jusqu'à la 21<sup>e</sup> année,
- 4 % pour la 22<sup>e</sup> année de détention.

Les prélèvements sociaux (17,2%) sont totalement exonérés après 30 années de détention.

Au-dessous de cette durée, l'abattement est le suivant :

- 1,65 % pour chaque année de détention à partir de la 6<sup>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>e</sup>,
- 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année de détention,
- 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> année jusqu'à la 30<sup>e</sup>.

«La plus-value est totalement exonérée de prélèvements sociaux après 30 années de détention. »

#### Plus-value de 20 000 € - Exemples d'imposition

Durée de détention des parts à date de revente	5 ans révolus	15 ans révolus	30 ans révolus
Base imposable	Pas d'abattement : base de 20 000 €	Abattement : base de 8 000 € pour l'impôt sur les plus-values et de 16 700 € pour les Prélèvements Sociaux	Exonération totale
<b>Impôts sur les plus values immobilières</b> base imposable x 19%	3 800 €	1 520 €	0 €
<b>Prélèvements sociaux</b> base imposable x 17,2%	3 440 €	2 872 €	0 €
<b>Total</b>	<b>7 240 €</b>	<b>4 392 €</b>	<b>0 €</b>

## zoom

### Comment optimiser sa fiscalité ?

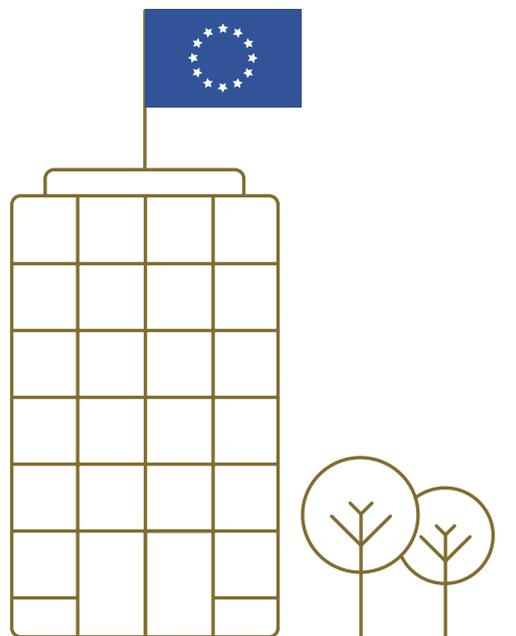
- **La nue-propriété** (cf. Objectif 3 p.18), s'adresse aux personnes souhaitant des revenus différés, sans fiscalité pendant la période de démembrement.
- **La SCPI à crédit** (cf. Objectif 2 p 17), permet de déduire les intérêts d'emprunt.
- **Les SCPI d'immobilier résidentiel :** Pinel, Malraux, Déficit Foncier (cf. Objectif 4 p 19) offrent une économie d'impôts pouvant aller jusqu'à 21% de l'investissement.
- **Les SCPI souscrites dans l'assurance-vie** (cf. Objectif 5 p 20) apportent des avantages fiscaux sur les revenus et la transmission.

## zoom

### Cas des SCPI possédant des immeubles à l'étranger

Les SCPI qui détiennent des biens en Europe peuvent être fiscalement plus attractives pour les investisseurs français. En effet, la plupart des conventions fiscales conclues avec la France prévoient l'imposition des revenus dans le pays de localisation des immeubles, sans double imposition. Les revenus doivent cependant faire l'objet d'une déclaration en France. Dans ce cas, il n'y a pas de crédit d'impôts sur les intérêts d'emprunt en cas de souscription à crédit.

« Les SCPI qui détiennent des biens en Europe peuvent être fiscalement plus attractives pour les investisseurs français. »



## Comment vendre mes parts ?

### LES CONDITIONS DE VENTE DES PARTS

Elles dépendent de la forme de la SCPI :

#### SCPI d'immobilier d'entreprise

##### SCPI à capital fixe

Cession à d'autres investisseurs par l'intermédiaire d'un marché secondaire organisé par la Société de Gestion. Les confrontations ont lieu à fréquence régulière (mensuelle ou hebdomadaire selon les SCPI).  
Le vendeur inscrit son ordre de vente (prix minimum souhaité / part) sur le carnet d'ordres, qui recense l'ensemble des ordres d'achat et de vente ainsi que les volumes correspondants. Les prix sont fixés librement entre les acheteurs et les vendeurs et sont donc variables en fonction de l'offre et la demande.

##### SCPI à capital variable

Rachat des parts effectué auprès de la SCPI directement. La valeur de retrait est connue par avance.  
Les demandes sont compensées par les nouvelles souscriptions. Si elles sont insuffisantes, la SCPI assure les retraits sur ses liquidités, voire par la cession d'actifs immobiliers.

#### SCPI d'immobilier résidentiel

Dissolution de la SCPI au terme de la durée statutaire. Le patrimoine est liquidé et les associés sont remboursés à la hauteur de leur quote-part au fil des cessions.

En cours de vie de la SCPI, la cession s'effectue sur le marché secondaire (SCPI à capital fixe) et la vente des parts peut entraîner la perte de l'avantage fiscal.

#### zoom

### En cas de succession ?

Les parts de SCPI font partie intégrante du patrimoine d'un contribuable : leur transmission aux héritiers est donc taxée au titre des droits de succession définis par le régime de droit commun.

Par rapport à un bien immobilier en direct, les SCPI présentent l'avantage d'être divisibles en parts. Cet avantage permet d'éviter les éventuelles sources de conflit liées aux indivisions.

Il est possible d'anticiper la succession en réalisant une donation en démembrement de propriété à ses héritiers (cf. *objectif 3 p.18*). En tant que nus-propriétaires, les héritiers récupèrent automatiquement la pleine propriété au décès de l'usufruitier.

En cas de souscription à crédit, l'assurance décès permet de rembourser la dette et ainsi de protéger les héritiers (cf. *Objectif 2 p.17*).

Si les parts de SCPI sont souscrites au sein d'une assurance-vie, le capital versé au bénéficiaire peut être exonéré des droits de succession selon certaines conditions (cf. *Objectif 5 p.20*).

### COMMENT VENDRE ?

Pour vendre vos parts, vous devez adresser à la Société de Gestion un ordre de vente. Pour toute information, votre conseiller est à votre disposition.

Contrairement à de l'immobilier en direct, il est possible de vendre la totalité de ses parts de SCPI ou seulement une partie. La fiscalité est conforme à celle des plus-values immobilières (cf. *Quelle sera mon imposition ? p.12*).

#### Avertissement

Les conditions de cessions peuvent varier en fonction de l'évolution du marché immobilier. La vente des parts n'est pas garantie.

## en bref

Il existe plusieurs formules pour investir selon sa situation et ses objectifs :

Formule	Objectif	Page
1 - La SCPI au comptant	Percevoir un revenu complémentaire	16
2 - La SCPI à crédit	Se constituer un patrimoine	17
3 - Le démembrement temporaire	Préparer sa retraite	18
4 - Les SCPI pour défiscaliser	Réduire ses impôts	19
5 - La SCPI dans l'assurance-vie	Optimiser sa fiscalité / Transmettre	20

## OBJECTIF 1

### La SCPI au comptant

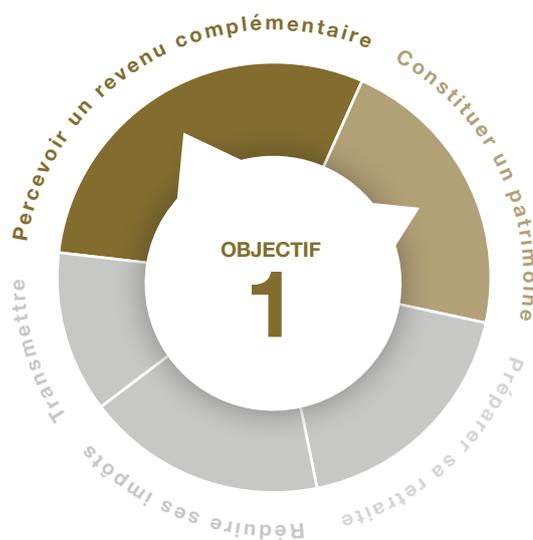
Acheter des parts de SCPI au comptant permet à l'épargnant de percevoir un revenu potentiel versé chaque trimestre (correspondant aux loyers) et dynamiser ainsi son épargne.

#### les +

- Rendement +
- Revenu trimestriel
- Ticket minimum  $\approx$  1 000 €

#### les -

- Fiscalité
- Détention long terme
- Capital et revenus non garantis



## exemple

**100 000 € investis = Revenu distribué de 4 180 € / an.**

Hypothèses : taux de distribution 2020 de 4,18%. Revenu net de charges avant impôts sur le revenu et prélèvements sociaux.

## OBJECTIF 2

La SCPI  
à crédit

Il est possible d'acheter ses parts de SCPI par un recours au crédit bancaire. Les revenus de la SCPI participent ainsi au remboursement du crédit et l'opération permet de bâtir un capital immobilier en y consacrant une épargne maîtrisée. « L'effet de levier » provenant du différentiel entre le coût de l'emprunt et le rendement servi est particulièrement intéressant dans le contexte actuel de taux bas.

Par ailleurs, les intérêts d'emprunt sont fiscalement déductibles des revenus distribués par la SCPI.

Au terme du remboursement, les dividendes de la SCPI constituent un complément de revenu.

« 2 types de crédit sont envisageables : amortissable et in fine. »

2 types de crédit sont envisageables :

- **Le crédit amortissable** : le montant des remboursements mensuels est fixe pendant toute la période et se compose d'une part d'intérêts et d'une part de capital.
- **Le crédit in fine** : s'adresse plus particulièrement aux investisseurs fortement fiscalisés. Il permet de générer un volume significatif et constant d'intérêts déductibles fiscalement des revenus distribués par la SCPI.

Pendant la durée du financement, seuls les intérêts du crédit sont payés par l'investisseur. Le capital est remboursé en fin de période, d'une seule traite, soit par la cession des parts de SCPI, soit en utilisant la garantie demandée par l'établissement de financement (contrat d'assurance-vie généralement).



## les +

- Taux de crédit bas
- Déduction des intérêts d'emprunt
- Effort d'épargne maîtrisé
- Protection familiale (assurance décès)

## les -

- Accès au financement
- Capacité d'endettement
- Détention long terme

## exemple

**100 000 € empruntés sur 15 ans =  
Effort d'épargne de 350€ / mois  
Après 15 ans, gain net de 37 700 €.**

Hypothèses : taux de distribution de 4,18 %.  
Taux fixe + assurance : 2,15 %.  
Prélèvements sociaux inclus. Hors fiscalité,  
frais de dossier et de garantie.

## OBJECTIF 3

## Le démembrement temporaire

Il est possible de scinder la pleine propriété en 2 pendant une durée définie (généralement 5 ou 10 ans) : la nue-propiété et l'usufruit. Cette pratique s'appelle le démembrement temporaire de propriété

### Le nu-propiétaire

<b>Principe</b> durant la période de démembrement	Le nu-propiétaire détient les droits de propriétés des parts mais ne perçoit pas de revenus.
<b>Avantages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le prix des parts est décoté de 14 à 37 % sur le prix de la souscription en fonction de la durée de vie de la nue-propiété.</li> <li>- Au terme du démembrement, le nu-propiétaire récupère la pleine propriété.</li> <li>- Pendant la période de démembrement, le montant investi n'est pas assujéti à l'IFI.</li> </ul>
<b>Fiscalité</b> durant la période de démembrement	Pas d'IFI, ni d'imposition sur le revenu.
<b>Clés de partage usuelles de la pleine propriété</b>	Selon durée : 5 ans : entre 76 et 86 % 10 ans : entre 63 et 77 %.

À noter : Si vous achetez des parts de SCPI en tant que nu-propiétaire à crédit, vos intérêts d'emprunt ne seront pas déductibles.



### les +

- Décote immédiate allant de 14 à 37%
- Pas d'IFI ni d'impôts sur le revenu de la SCPI pendant la durée du démembrement
- Revenus démultipliés à terme

### les -

- 0 revenu pendant le démembrement
- Liquidité non assurée

### exemple

**100 000 € investis en nue-propiété pour une durée de 5 ans =  
Décote de 20 %.  
Revenu distribué à terme de 4 300 €/ an  
Économie d'IFI : 700 € / an.**

Hypothèses : Taux de distribution de 4,18%.  
Revenu net de charge et de prélèvements sociaux, avant impôts sur le revenu. Imposition IFI : 0,70 %.

## OBJECTIF 4

## Les SCPI pour défiscaliser

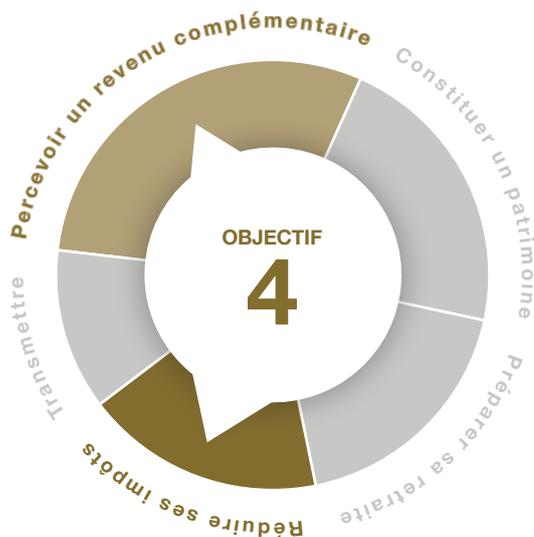
Grâce aux SCPI d'immobilier résidentiel, il est possible de réduire ses impôts tout en investissant dans l'immobilier. La réduction d'impôts peut aller jusqu'à 21 % de l'investissement selon la durée d'engagement et selon les dispositifs (Malraux, Pinel, Denormandie, Déficit Foncier).

**Le fonctionnement :**

- Étape 1 : la SCPI collecte les fonds (durée de 12 à 18 mois).
- Étape 2 : la SCPI acquiert les immeubles (à construire ou rénover selon le dispositif fiscal).
- Étape 3 : les biens sont mis en location, les associés entament la perception du revenu locatif (environ 2 % / an).
- Étape 4 : à terme, le patrimoine de la SCPI est liquidé et les associés seront remboursés à la hauteur de leur quote-part au fil des cessions.

Dispositif	Principe	Avantage fiscal	Durée de vie de la SCPI
<b>PINEL et DENORMANDIE</b>	Logements neufs, anciens ou à rénover, avec contre partie d'engagement de location	18% à 21% du montant investi	Entre 14 et 16 ans
<b>MALRAUX</b>	Logements anciens à restaurer situés en Secteur Sauvegardé	Environ 17% de l'investissement applicable en une seule fois au titre de l'année de souscription	Entre 14 et 16 ans
<b>DÉFICIT FONCIER</b>	Logements anciens à rénover	22% ou 30% des dépenses de travaux	Entre 12 et 14 ans

Il est possible de souscrire aux SCPI d'immobilier résidentiel à crédit. En revanche, les avantages fiscaux doivent être remboursés en cas de vente avant la fin de la période d'engagement.

**les +**

- Réduction d'impôts
- Revenu trimestriel
- Valorisation du patrimoine

**les -**

- Liquidité
- Détention long terme

**exemple**

**50 000 € investis à crédit sur une durée de 16 ans en SCPI Malraux = Effort d'épargne de 190 € / mois. Au terme de l'emprunt, la valeur du patrimoine est de 58 629 €. L'économie d'impôts est de 8 550 € l'année suivant la souscription.**

Hypothèses : Taux de distribution fiscales SCPI : 2 %, taux de crédit : 2,15 %. Hors assurance, revalorisation annuelle du capital et du revenu : 1 %, revenu net avant impôts et prélèvements sociaux.

## OBJECTIF 5

## La SCPI dans l'assurance-vie

Il est également possible de souscrire des parts de SCPI au sein d'un contrat d'assurance-vie, ce qui permet de bénéficier de différents avantages :

- Réinvestir les revenus fonciers de la SCPI dans le contrat d'assurance-vie permet d'éviter l'imposition.
- En cas de rachat total ou partiel après 8 ans, l'assuré bénéficie d'une exonération d'impôt annuelle sur les produits (intérêts et plus-values) à concurrence de 4 600 € pour une personne seule et 9 200 € pour un couple.
- Enfin, en cas de décès, le capital versé aux bénéficiaires est exonéré de droits de succession, dans certaines conditions et dans les limites fixées par la réglementation.

### zoom

### Comment choisir son contrat d'assurance-vie ?

- Avant de sélectionner un contrat d'assurance-vie, le souscripteur devra porter attention aux nombres de SCPI disponibles et de la quote-part de son investissement qu'il peut y affecter.
- Il devra également considérer les frais d'entrée et de gestion.
- Enfin, le souscripteur pourra tenir compte du délai de jouissance, d'éventuelles durées de détention minimale, des montants d'investissement, des supports sur lesquels il est possible de réinvestir les revenus...

### Au-delà des avantages fiscaux, l'assureur garantit la liquidité des parts.

Deux inconvénients cependant :

- Chaque contrat d'assurance-vie propose une offre limitée de SCPI.
- Aux frais des SCPI s'ajoutent les frais du contrat d'assurance-vie (frais de gestion et frais d'entrée éventuels).



### les +

- Possibilité de percevoir ou de réinvestir les revenus
- Liquidité améliorée

### les -

- Choix réduit de SCPI
- Frais du contrat

### exemple

**Pour 100 000 € en assurance-vie  
100% SCPI pour une durée de 8 ans  
Le capital disponible à terme est  
de 128 500 € net de frais de gestion.**

Hypothèses : Taux de distribution des SCPI en assurance-vie : 3,18%, revenu net de frais de gestion avant impôts et prélèvements sociaux.

# Pourquoi choisir Primaliance ?

## Primaliance

Le portail des SCPI



Avec Primaliance, une équipe de consultants spécialisés vous accompagne dans votre investissement SCPI :

- une proposition d'investissement personnalisée en fonction des opportunités du marché,
- un suivi annuel et l'accès à un compte en ligne,
- aucun frais supplémentaire, Primaliance est rémunéré par les Sociétés de Gestion de SCPI en cas de souscription.

### QUI EST PRIMALIANCE ?

Créé en 2010, Primaliance est le premier portail d'information et de conseil pour investir en SCPI :

- l'offre la plus importante du marché avec plus de 95 SCPI,
- une sélection indépendante,
- 3 canaux de distribution : les particuliers, les professionnels et les institutionnels,
- des partenaires de renom : Boursorama, Mieux Vivre Votre Argent, Le Revenu...

Primaliance fait partie du Groupe bienprévoir.fr.

## Depuis 2010



**5300**  
clients



**620 M€**  
collectés

**Avis clients**  
★★★★★ **Excellent**

Note au 30 mars 2021, basée sur 207 avis sur Trustpilot, portail d'évaluation indépendant.

### AVANTAGES ET SERVICES

- Un portail web de référence : [www.primaliance.com](http://www.primaliance.com)
- Une offre de produit complète :
  - 89 SCPI d'immobilier d'entreprise
  - Les 7 SCPI du marché pour défiscaliser
  - Les OPCV, les SCI
  - L'assurance-vie, le PER Immobilier
  - Le Crowdfunding Immobilier



- Les services proposés
  - Le conseil patrimonial et fiscal pour définir le mode de souscription adapté à sa situation et à ses objectifs
  - La sélection de SCPI qui composeront votre portefeuille personnalisé
  - Le financement des SCPI à crédit
  - La recherche de contrepartie pour le démembrement de propriété temporaire
  - Un accompagnement dans le temps et un accès en ligne pour le suivi de son investissement

Consultez notre revue de presse : <https://www.primaliance.com/page-primaliance-dans-la-presse>

SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE		
	COMPTANT	CRÉDIT
<b>OBJECTIF PRINCIPAL</b>	Percevoir un revenu complémentaire et régulier	Se constituer un patrimoine
<b>COMPOSITION</b>	Bureaux, commerces, résidences hôtelières, santé...	
<b>DURÉE</b>	Placement recommandé > 8 ans Possibilité de revendre ses parts à tout moment	
<b>FRAIS*</b>		
<b>Frais de souscription compris dans le prix des parts</b>	6 à 12% sur le marché primaire 3 à 5% sur le marché secondaire	6 à 12 %
<b>Frais d'enregistrement</b>	Uniquement sur le marché secondaire à hauteur de 5%	-
<b>Frais de gestion annuels en % des loyers perçus</b>	10 %	10 %
<b>Autres</b>	-	-
<b>IMPOSITION</b>		
<b>Impôts sur les revenus fonciers et prélèvements sociaux</b>	Tranche Marginale d'Imposition Micro-Foncier si éligible	Tranche Marginale d'Imposition Intérêts d'emprunt déductibles
<b>Impôts sur les revenus financiers</b>	Oui	Oui
<b>Impôts sur les plus-values</b>	19% d'impôts + 17,2% de prélèvements sociaux Dégressif selon la durée de détention Exonération après 30 années	
<b>Droits de succession</b>	Régime de droit commun	Régime de droit commun (L'assurance décès permet de rembourser la dette).
<b>REVENTE DE PARTS</b>	<b>SCPI à capital variable</b> : demande de retrait des parts en continu <b>SCPI à capital fixe</b> : possibilité de revendre ses parts sur le marché secondaire à dates fixes	

\*Moyenne

		<b>SCPI D'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL</b>			
	<b>ASSURANCE-VIE</b>	<b>NUE-PROPRIÉTÉ TEMPORAIRE</b>	<b>PINEL ET DENORMANDIE</b>	<b>MALRAUX</b>	<b>DÉFICIT FONCIER</b>
	<b>Optimiser sa fiscalité</b>	<b>Préparer sa retraite et décote à l'achat</b>	<b>Économie d'impôt sur le revenu</b>		
	Bureaux, commerces, résidences hôtelières, santé...		Immobilier résidentiel locatif neuf, ancien ou rénové	Logements anciens à restaurer	Logements anciens à rénover
	Placement recommandé > 8 ans Possibilité de revendre ses parts à tout moment	Démembrement sur 5 ou 10 ans	Entre 12 et 15 ans	Entre 12 et 15 ans	10 ans
	6 à 12 %	6 à 12 %	6 à 12 %	6 à 12 %	6 à 12 %
	-	-	-	-	-
	10 %	-	10 %	10 %	10 %
	Frais du contrat d'assurance-vie	-	-	-	-
	Optimisée en cas de réinvestissement des revenus et/ou de rachat après 8 ans de détention	-	Tranche Marginale d'Imposition	Tranche Marginale d'Imposition	Tranche Marginale d'Imposition
	Oui	-	Oui	Oui	Oui
	-	19% d'impôts + 17,2% de prélèvements sociaux -Dégressif selon la durée de détention Exonération après 30 années	19% d'impôts + 17,2% de prélèvements sociaux Dégressif selon la durée de détention Exonération après 30 années		
	Exonération selon certaines conditions	Régime de droit commun.	Régime de droit commun.		
	L'assureur garantit la liquidité des parts	Il est difficile de revendre ses parts durant la période de démembrement	Dissolution de la SCPI au terme de la durée statutaire En cours de vie de la SCPI, le délai de cession des parts n'est pas garanti et la cession des parts entraîne l'obligation de rembourser l'avantage fiscal acquis		



Le portail des **SCPI**

25 rue la Boétie 75008 PARIS

**Tél : 01 81 70 33 33**

Mail : [contact@primaliance.com](mailto:contact@primaliance.com)

[www.primaliance.com](http://www.primaliance.com)

suivez-nous sur   

PRIMALIANCE - SAS au capital de 5 875 030 €

inscrite au RCS Paris - SIREN 851 500 579 - APE 70.22Z - TVA FR 56 851 500 579

ORIAS 19006656 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr))

Conseiller en Investissements Financiers - Courtier d'assurance - MOBSP ANACOFI

CIF N° E009268 - RCP AIG 2.401.690