investir LE JOURNAL DES FINANCES
Pays : France
Périodicité : Hebdomadaire
OJD : 68300

Date : 19 DEC 15
Page de l'article : p.26

Dossier

PARTIELLEMENT HORS NICHES FISCALES

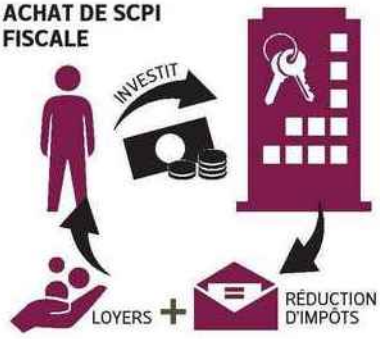
Opter pour une SCPI « fiscale »

Défiscaliser dans l'immobilier sans supporter les risques locatifs, c'est ce que promettent les SCPI, les sociétés civiles de placement immobilier. Elles assurent la gestion du parc en trouvant les biens et les locataires, réalisent les travaux, gèrent les problèmes. « *Chaque SCPI étant composée de plusieurs biens, le risque locatif est mutualisé,* assure Arnaud Dewachter, délégué général de l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim). *Chaque trimestre, les investisseurs touchent les loyers selon leur quote-part.* »

Economie d'impôt

A l'inverse des SCPI de rendement, axées sur l'immobilier d'entreprise, les SCPI dites « fiscales » sont investies sur l'immobilier d'habitation neuf ou des biens anciens à réhabiliter. Le ticket d'entrée est modeste, dès 500 € la part (Urban Pierre 3, Prestigimmo 2 et Vitalim). Le principal objectif de ces SCPI étant la défiscalisation, le rendement est plus faible que les SCPI classiques (autour de 3 %, contre 5,1 % en moyenne en 2014). Un élément à prendre en compte, car il s'agit d'un placement à long terme (comptez environ 15 ans)...

ACHAT DE SCPI FISCALE



SCPI Pinel

L'achat de SCPI Pinel ouvre droit à une réduction d'impôt de 18 % du montant de la souscription sur 9 ans (durée minimale de détention des quatre SCPI disponibles) ou de 21 % du montant sur 12 ans. « *La réduction fiscale s'applique sur le montant total de la souscription, frais d'entrée inclus* » détaille Arnaud Dewachter. Et c'est heureux car ces derniers coûtent de 8 à 12 % de la souscription. Attention, la réduction fiscale obtenue via la SCPI Pinel est incluse dans le plafonnement annuel des niches fiscales à 10.000 € !

SCPI Malraux

Le dispositif Malraux permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le montant des travaux supportés en vue de la restauration d'un immeuble ancien bâti dans une zone protégée (centre-ville historique, etc.). Pour un investissement direct, elle est de 22 à 30 % des dépenses, plafonnées à 100.000 € par an, selon le classement de l'immeuble. Pour les SCPI, elle est calculée sur la quote-part des travaux prévus, laquelle varie entre 60 et 70 % du montant de la souscription. Avantage indéniable, la SCPI Malraux échappe au plafonnement global.

SCPI Déficit foncier

Cette dernière SCPI est surtout utile si vous possédez déjà des biens locatifs. « *Le déficit foncier généré par les travaux de la SCPI est imputable sur les revenus fonciers existants sans limite de montant, de façon à en réduire l'impôt au minimum* », explique Mathieu Mars, conseiller à l'Institut du patrimoine. Si le déficit excède les autres revenus locatifs du contribuable, ou s'il n'en a pas, le surplus est déductible du revenu global dans la limite de 10.700 € par an. Au-delà, le déficit restant peut encore être reporté sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

NOTRE CONSEIL

Avant d'acheter, vérifiez l'état du marché locatif où se situent les biens. Privilégiez les grandes villes et la région parisienne. Sans quoi le rendement, déjà faible, pourrait avoisiner le taux zéro...

Tous droits réservés à l'éditeur