



Spécial successions

# SCPI, la solution idéale pour tous les patrimoines

Investir en SCPI, ou comment répondre simplement à (presque) tous vos besoins patrimoniaux. La réponse avec **Flora Henry, Conseil en gestion de Patrimoine à l'Institut du Patrimoine**



**S**i l'on doit chercher des points positifs à cette année 2020, on y trouvera le fait d'avoir pu tester la résilience de certains actifs, notamment les Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Une SCPI c'est un parc immobilier, qui peut être valorisé de quelques millions à plusieurs milliards d'euros, et dans lequel vous achetez des parts. Le gestionnaire s'occupe des acquisitions, mises en location, travaux, copro, taxes foncières, ... et vous reverse votre part du loyer ! En investissant sur ce type de support, vous bénéficiez donc d'un vaste patrimoine et vous diluez ainsi votre risque locatif :

il est peu probable de faire face à un mois sans loyer quand on a 400 locataires.

En effet, la SCPI, qu'on appelle également la « pierre-papier », a prouvé cette année sa capacité à résister - en majorité - à un événement inédit depuis sa création, à savoir le confinement de tout un pays. Un chiffre illustre ce fait : le taux de distribution moyen, qui devrait se situer à 4,10 % pour l'année 2020 contre 4,40 % en 2019. Son accessibilité - on peut commencer par 5000 € par exemple - et sa simplicité - le gestionnaire s'occupe de tout - en font un atout majeur dans un patrimoine, notamment à une époque où le temps est une denrée rare.



### Une question légitime se pose alors : la SCPI, est-ce pour moi ? Et comment investir : en direct, à crédit, dans l'assurance-vie ?

Il faut déjà commencer par vous demander quels sont vos objectifs : est-ce que je veux préparer ma retraite dans 5 ans ou 15 ans ? Est-ce que je veux juste optimiser mon épargne ? Est-ce que je veux que les fonds soient disponibles rapidement ? Ai-je besoin dans l'immédiat de revenus complémentaires ?

#### Et quels sont vos moyens :

ai-je de l'épargne disponible ? Ai-je une capacité d'emprunt ? À ce stade, vous commencerez à y voir plus clair. Maintenant, passons aux solutions mises à votre disposition :

#### 1<sup>ER</sup> CAS : Si vous disposez d'épargne.

Acquérir des SCPI « en direct » signifie mobiliser son épargne pour une durée conseillée d'au moins 9 ans mais également obtenir des revenus tout de suite, lesquels seront fiscalisés tout de suite également à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Cette solution peut donc convenir si vous êtes dans une tranche marginale d'imposition (TMI)\* à 0 % ou 11 % et que vous avez besoin de revenus réguliers.

Si vous êtes dans une tranche supérieure, la solution des SCPI en assurance-vie paraît plus intéressante. Certes, le gain sera moindre parce qu'il y aura des frais de gestion, mais la fiscalité sera uniquement de 30 % avant 8 ans ou de 17,2 % après 8 ans\*\*. Celle-ci ne s'appliquera pas chaque année sur la plus-value mais uniquement lorsque vous récupérez les fonds : vous pourrez ainsi capitaliser vos gains. En parallèle, les compagnies d'assurances assurent généralement une liquidité sous 3 jours, contre trois mois en moyenne pour revendre des parts de SCPI « en direct ». Cependant, il faudra faire attention aux frais d'entrée du contrat d'assurance-vie et à la décote appliquée à l'acquisition ou à la revente des parts. Cette solution peut donc vous convenir si vous avez une TMI à 30 % ou plus, avec le souhait d'optimiser votre épargne et de conserver la disponibilité des fonds à moyen terme. Mais également si vous cherchez à optimiser votre transmission.

Enfin, si vous n'avez pas besoin de revenus complémentaires et que vous savez pouvoir mobiliser vos fonds pendant une durée définie, vous pouvez acquérir « en direct » de la nue-propiété de SCPI. L'avantage : vous achetez vos parts avec une réduction du prix qui augmente selon la durée sélectionnée, de 5 à 20 ans. En contrepartie, vous ne touchez pas les revenus pendant cette période, pas de fiscalité donc, et à son terme vous récupérez la pleine propriété. Vous pouvez alors conserver les parts pour jouir des revenus ou les revendre ; la différence entre la valeur acquise et la valeur récupérée n'étant pas imposée (hors revalorisation de la part). Notons au passage que la nue-propiété d'un actif sort de la base imposable de l'IFI.

Cette solution peut donc vous convenir si vous souhaitez bénéficier d'un complément de revenus à la retraite, d'un bon rendement sur un actif non-disponible ou d'une optimisation de votre impôt.

Par exemple, pour une acquisition de nue-propiété de SCPI sur 15 ans, on obtient une réduction de 40 %. Vous pouvez donc acheter 60 000€ de SCPI qui vaudront 100 000 € dans 15 ans, ce qui revient à avoir placé votre argent à 3,46 % par an net d'impôt ! Et cela sans prendre en compte une potentielle revalorisation de l'immobilier.

#### 2<sup>ND</sup> CAS : Si vous souhaitez emprunter.

L'effet de levier du crédit n'est plus à louer, il permet de se constituer un capital à terme avec un effort d'épargne réduit. En effet, les loyers de la SCPI aident à rembourser une partie du crédit ; sauf en cas d'acquisition de nue-propiété évidemment. Cette solution vous permet donc de préparer votre retraite ou un patrimoine futur, si vous n'avez pas de capital disponible ou si vous ne souhaitez tout simplement pas y toucher. Cette option est à prioriser pour ceux qui bénéficient d'une capacité d'endettement.

Une fois la stratégie établie, vous n'avez plus qu'à sélectionner les SCPI. Vous pouvez effectuer un mix sur différents critères - le secteur d'activité, la localisation, la qualité du gestionnaire - afin de mieux diversifier votre patrimoine. Le Graal, c'est de réussir à sélectionner des SCPI solides et prometteuses. L'accompagnement d'un professionnel peut être judicieux !

\*la tranche marginale d'imposition (ou TMI) ça n'est pas votre taux moyen d'imposition. Par exemple, pour un célibataire sans enfant on passe dans la tranche à 30 % à partir de 25 711€ de revenu net imposable.

\*\*dans la limite de 4600€ de plus-value/an pour un célibataire et 9200 € pour un couple marié ou pacsé. On y ajoutera 7,5 % au-delà.



#### Flora Henry

a débuté sa carrière dans le secteur bancaire avant de rejoindre, en 2016, l'Institut du Patrimoine en qualité de conseillère en gestion de patrimoine. Grâce à des solutions de placements financiers et immobiliers, elle permet à ses clients d'optimiser leur épargne, de préparer leur retraite, d'organiser leur succession et de réduire leurs impôts.