



Les SCPI fiscales permettent d'adapter les sommes investies à ses besoins de défiscalisation

JONATHAN DHIVER, fondateur de Meilleurescpi.com



PHOTOS: PHILIPPE MATSAS POUR LE PARTICULIER

... qu'ils auraient eus en investissant en direct dans l'immobilier (voir p. 28). Aujourd'hui, deux SCPI (Multihabitation 8 de Française REIM et Ciloger Habitat de Ciloger) permettent d'accéder au dispositif Duflot et de profiter d'une réduction d'impôt de 18 % des sommes investies. Cet avantage est calculé sur 95 % de l'investissement, non sur 100 %, comme dans une opération en direct. Cela correspond, au final, à une réduction de 17,1 % (95 % x 18 %). Mais pour les futures SCPI Pinel, qui remplacent les Duflot depuis le 1^{er} septembre dernier (voir p. 42), l'avantage fiscal sera calculé sur l'intégralité de l'investissement.

Si les actifs des SCPI Duflot sont constitués de logements neufs, les SCPI Malraux et « déficit foncier » investissent dans l'immobilier à rénover. Avec le dispositif Malraux, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 22 % ou 30 % du montant des travaux réalisés, suivant que les biens sont situés dans un secteur sauvegardé, un quartier ancien dégradé, une aire de mise en valeur de l'architecture et

du patrimoine ou une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), dans la limite d'une assiette annuelle de 100 000 € pendant 4 ans. Notez que le quota de travaux doit, au minimum, atteindre 65 % de la valeur de la part. Quant aux SCPI « déficit foncier », elles permettent de vous créer un déficit imputable (dans la limite de 10 700 €) sur votre revenu global, l'année de réalisation des travaux.

Défiscalisation de longue durée et revente aléatoire

Parmi les avantages des SCPI fiscales, la modicité du ticket d'entrée : vous pouvez investir pour moins de 1 000 €. De plus, vous êtes dégagé des soucis de gestion et mutualisez les risques.

Côté rendements, attendez-vous à des niveaux peu enthousiasmants, proches de ceux que vous auriez obtenus en investissant en direct. « Nous avons calculé le taux de distribution sur la valeur initiale (rendement net avant fiscalité personnelle du porteur de part, ndlr) de plusieurs SCPI Robien et avons abouti à des taux oscillant entre 2,40 et 2,60 % », constate Jonathan Dhiver, fondateur de Meilleurescpi.com. En intégrant la valorisation des parts, qui entre, d'après nos constatations, à hauteur de 20 % dans la performance globale, le rendement des SCPI fiscales atteint, en moyenne, 3 % par an (voir encadré p. 25). La durée de vie de ces SCPI est, d'après nos calculs, d'environ 18 ans et 6 mois, en moyenne ! Quant à revendre vos parts pendant cette période, cela reste possible... à condition de consentir un sacrifice sur le prix. « La revente se fait moyennant une décote importante, qui peut atteindre 50 % de la valeur de la part », souligne Philippe Vergine, fondateur de Primalliance, un portail consacré aux SCPI.

L'alternative

► SI VOUS NE CHERCHEZ PAS À RÉDUIRE VOTRE IMPÔT À TOUT PRIX, préférez les SCPI « de rendement » investies dans des bureaux ou des commerces (voir le n° 1097 du Particulier, p. 34). Leur rendement moyen est supérieur à celui des SCPI fiscales (5,13 % en 2013, avant impôt) et il n'existe aucune contrainte de durée de détention. L'achat à crédit permet même de doper d'au moins un point leur rentabilité.

NOTRE SÉLECTION POUR 2014

Nom de la SCPI/Société de gestion	Régime fiscal	Versement minimal	Frais de souscription (TTC) ⁽³⁾	Frais de gestion (TTC) ⁽⁴⁾
Amundi Défi Foncier/Amundi Immobilier	Déficit foncier	10 000 €	11,50 %	12 %
Grand Paris Pierre/Intergestion	Déficit foncier	2 000 €	12 %	12 %
Renoyalys 4/Avenir finance	Déficit foncier	10 000 €	12,56 %	12 %
Ciloger Habitat 4/Ciloger	Duflot	600 €	9,60 %	12 %
Pierre Investissement 8/Intergestion	Malraux ⁽¹⁾	10 000 €	14,004 %	12 %
Reximmo Patrimoine 4/Amundi Immobilier	Malraux ⁽²⁾	5 000 €	9,50 %	12 %

(1) Réduction d'impôt de 30 % des sommes investies. (2) Réduction d'impôt de 22 à 30 % des sommes investies. (3) Les frais de souscription sont généralement inclus dans le prix de la part. (4) En pourcentage des loyers encaissés par la SCPI.