

SCPI : profitez du cadre fiscal de l'assurance vie

En achetant des parts dans des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) par le biais de votre assurance vie, vous **doperez le rendement global** de votre contrat, tout en profitant **d'une fiscalité très modérée**.

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) de rendement, placées dans l'immobilier de bureaux ou de commerces, ont rapporté 5,27 %, en moyenne, en 2012 (voir le n° 1085 du *Particulier*, p. 60). Peu de placements sont aussi attractifs. Or, pour profiter de cette rentabilité sans trop en reverser au fisc, quoi de mieux que d'acheter des parts via un contrat d'assurance vie ? Vos gains bénéficieront alors de l'imposition, plutôt clémente, du placement préféré des Français. En effet, lorsque les SCPI sont détenues dans un contrat ouvert depuis plus de 8 ans, la part des gains comprise dans le retrait est taxée à 7,5 % après application d'un abattement de 4600 € pour une personne seule, et de 9200 € pour un couple marié. Ces gains sont, en revanche, intégralement soumis aux prélèvements sociaux, au taux de 15,5 % actuellement. Alors que, si vous détenez des SCPI dans un compte-titres, les loyers seront réintégrés dans votre revenu imposable et taxés à votre taux marginal d'imposition, plus prélèvements sociaux. Le taux d'imposition atteint, par exemple, 56,5 % pour un contribuable imposé dans la tranche marginale à 41 %.

Une plus grande souplesse d'acquisition

De plus, avec la pierre-papier dans l'assurance vie, vous gagnez en souplesse. D'une part, parce que les assureurs

sont tenus, contrairement aux gérants de SCPI, de garantir la liquidité des parts détenues dans votre contrat. Après une demande de rachat, les fonds doivent ainsi vous être versés dans les 2 mois (*art. 132-21 du code des assurances*). Et, d'autre part, parce que vous échappez aux contraintes imposées par les sociétés de gestion. « Lorsque vous investissez en direct dans *Élysées Pierre*, par exemple, vous devez acheter au moins 100 parts, soit un budget de 65000 €. Mais dans notre contrat, il est possible d'investir sur cette SCPI dès 75 € », souligne Philippe Gourdelier cofondateur de Patriméa. Bien sûr, vous serez tenu de vous plier aux règles inhérentes à l'assurance vie. Il est, par exemple, impossible d'acheter des parts à crédit ou de les démembrer (sauf si vous démembrez le contrat dans sa globalité). Attention, enfin, les règles d'acquisition et de revente de parts, comme celles de perception des loyers dépendent de chaque assureur. Autant bien les connaître avant de vous décider pour un contrat.

Grâce à votre assurance vie, vous pouvez investir dans la pierre-papier avec une somme minime, dès 75 €

Des conditions d'achat plus favorables qu'en direct

Lorsque vous investissez dans des parts de SCPI via un contrat d'assurance vie, vous bénéficiez d'un prix souvent plus avantageux qu'en direct. Les modalités d'acquisition diffèrent selon les assureurs et les contrats. Soit vous achetez vos parts à hauteur de 97,5 ou 98 %

Loger ses SCPI dans une assurance vie procure un gain supérieur à la détention en direct

Méthodologie : Nous avons comparé le gain net réalisé en 2013 pour un investissement en 2005, de **10 000 €** en parts de SCPI de rendement (valeur de la part : 100 €), achetées en direct ou via un contrat d'assurance vie. C'est un couple marié imposé à 30 % qui investit. Les taux de rendement et de revalorisation sont ceux publiés par l'Association des sociétés de placements immobiliers (Aspim). Retrouvez le détail de notre simulation sur leparticulier.fr

Achat dans un contrat d'assurance vie

Achat en direct

Montant investi net de frais

9 000 €⁽¹⁾
(soit 90 parts)

Loyers distribués⁽³⁾

4 912 € bruts
2 842 € après impôts et prélèvements sociaux A

Gain après cession

1 766 € B⁽⁴⁾

Gain net après impôts

A+B = 4 608 €

9 154 €⁽²⁾
(soit 91,54 parts)

Les loyers ne sont pas distribués mais réinvestis en parts de SCPI

7 204 €⁽⁵⁾
après impôts et prélèvements sociaux

6 087 €⁽⁶⁾

(1) Frais de souscription : 10 %. (2) Prix de souscription de la part : 92 €, frais d'entrée sur le contrat : 0,5 %. (3) Pendant 8 ans. (4) La plus-value étant inférieure à 15 000 €, elle n'est soumise ni à l'impôt sur le revenu ni aux prélèvements sociaux. (5) Revalorisation des SCPI + 100 % des loyers réinvestis en parts de SCPI. (6) Les gains sont fiscalisés au moment du rachat. Inférieurs à 9 200 €, ils sont exonérés d'impôt.

Réalisé avec l'aide d'Initium AM

de leur prix de souscription habituel, ce qui vous permet de réaliser une économie immédiate de 2 à 2,5 % ; soit vous les achetez pour leur valeur de réalisation, c'est-à-dire la valeur d'expertise (des immeubles détenus par la SCPI), majorée de 0,5 à 2 %. « La valeur de réalisation est inférieure à celle de souscription. Même avec la majoration, l'investisseur gagne de 6 à 7 % par rapport à un achat en direct au prix de souscription », assure François Leneveu, président du directoire du site Altaprofits.com. Toutefois, chez Patriméa, Philippe Gourdelier est moins affirmatif : « Cela peut effectivement être intéressant d'acheter à la valeur de réalisation. Mais attention, elle n'est pas, comme on veut parfois le faire croire, systé-

matiquement inférieure à celle de souscription. Elle peut être identique, voire supérieure. »

Les contrats offrent un choix limité de SCPI

Aujourd'hui, il existe environ 150 SCPI. Mais en optant pour l'assurance vie, vous ne pouvez choisir que parmi celles proposées par l'assureur. Suivant les contrats, leur nombre varie de 2 à 16. Il s'agit surtout de SCPI à capital variable, appartenant aux catégories « diversifiées » et « murs de magasins », à l'exception de Pierre 48, une SCPI de plus-value que l'on retrouve dans certains contrats (Patriméa Premium et SL Strategic Premium, notamment). Mais rien ne dit que, même éligible, la SCPI dans laquelle vous souhaitez

...