

Les véhicules collectifs d'acquisition immobilière (SCPI/OPCI)

Détenir des parts de société civile de placement immobilier (SCPI) permet d'investir indirectement dans l'immobilier, moyennant un ticket d'entrée plus faible qu'un investissement direct (150 à 1 000 € la part en moyenne). C'est également un moyen de déléguer la gestion de l'immobilier à une société de gestion, en contrepartie d'une commission de gestion. C'est ce que l'on appelle l'investissement dans la pierre papier

Les organismes de placement collectif (OPCI), autres produits pierre papier

Ils ont été créés par le législateur en 2005. Comme les SCPI, ils ne sont pas cotés en bourse. Ils suivent quasiment les mêmes règles que les organismes de placements collectifs en valeurs mobilières (OPCVM). Une caractéristique essentielle de liquidité rendue possible par la composition de son actif.

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF)

- **Mission** : investir les capitaux recueillis auprès des épargnants dans des immeubles (habitation, bureaux, etc.), les gérer, les revendre si nécessaire, dans l'objectif d'accroître la valeur de son patrimoine

Les SCPI constituent de fait une solution simple et performante pour les particuliers désireux d'investir dans la "pierre" sans se soucier au quotidien de la gestion de leur patrimoine immobilier

La SCPI est en effet dotée de nombreux avantages liés à son statut et à son mode de fonctionnement :

- **Simplicité**

C'est son premier avantage. Un particulier qui souscrit des parts de SCPI n'a pas de formalités particulières à accomplir. Rien à voir, de ce point de vue, avec un achat "en direct" d'un bien immobilier, où le passage par la case "notaire" est obligatoire. Mieux encore, le porteur de parts de SCPI n'a pas non plus à prendre en charge la gestion au quotidien de son actif immobilier, cette tâche revenant au gestionnaire de la SCPI

- **Mutualisation et diversification**

Le patrimoine d'une SCPI est investi sur des dizaines d'immeubles, des centaines de logements ou de bureaux, pouvant être répartis dans plusieurs régions.

L'investissement d'un porteur de parts de SCPI est donc diversifié, à la différence d'un investissement en direct, dont le risque est concentré sur le bien détenu.

- **Accessibilité**

Autre avantage de la SCPI : chaque investisseur peut souscrire le montant correspondant à son besoin. Pour 10 000 €, il peut ainsi devenir "copropriétaire" d'un patrimoine immobilier de plusieurs millions d'euros.

- **Professionalisme**

C'est un autre des attraits de la gestion déléguée. Le patrimoine de la SCPI est géré par des professionnels de l'immobilier. Ceux-ci sont en mesure d'intervenir efficacement sur l'ensemble des segments de ce marché : résidentiel, bien sûr, mais aussi bureaux, surfaces commerciales, entrepôts, tout type de bien qu'un particulier ne pourrait souvent ni acquérir, ni gérer en direct.

- **À tous ces atouts, les SCPI ajoutent encore un autre argument, fiscal celui-là**

Les particuliers qui investissent dans des parts de SCPI peuvent en effet prétendre à certains avantages fiscaux. On peut schématiquement les classer en deux catégories :

- **Les avantages liés à la nature fiscale de la SCPI**

Certaines SCPI sont en effet éligibles aux dispositifs d'encouragement à l'investissement locatif et autorisent une réduction d'impôt sur le revenu (IR) plafonnée tant en montant qu'en taux de l'avantage fiscal procuré outre son intégration dans le plafond global de certains avantages fiscaux au titre de l'IR. Tel était le cas du dispositif Scellier, qui toutefois n'est plus opérationnel depuis le 1^{er} janvier 2013 ; dispositif remplacé par celui dit "Duflot". L'assiette de l'avantage fiscal de ce nouveau régime est là aussi plafonnée à 300 000 € offrant ainsi une réduction d'IR, répartie sur neuf ans (durée minimum de conservation des titres) et calculée sur 95 % du montant de la souscription. Cette réduction d'IR est par ailleurs soumise au plafonnement global de certains avantages fiscaux au titre de l'IR ramené à 10 000 € par foyer fiscal pour les opérations ou investissements réalisés en 2013

- **L'optimisation en cas de déficit foncier préexistant**

Les déficits fonciers provenant d'immeubles donnés en location nue sont imputables sur le revenu global du foyer fiscal à hauteur de 10 700 € par an. Au-delà ils se reportent sur des revenus de même nature des 10 années suivantes. Un contribuable qui, à la suite de travaux d'entretien, de vacance de ses locations, etc. constaterait un déficit supérieur tirerait un bénéfice direct de l'acquisition de parts de SCPI. En effet, celles-ci lui généreraient un revenu qui, du fait de l'imputation du déficit foncier existant, serait exonéré d'IR

- **Les avantages liés au mode de financement des parts**

Si l'investisseur finance l'acquisition des parts de la SCPI via un emprunt immobilier, les intérêts de cet emprunt seront déductibles fiscalement des seuls revenus fonciers, sans imputation possible sur le revenu global fussent-ils dans la limite de 10 700 €. Le montant des intérêts qui excéderait ces revenus serait alors reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes, sous réserve que ces derniers soient suffisants