



LA SCPI DE RENDEMENT LE CHOIX DE L'EUROPE

✓ Enjeu

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) dites « de rendement » investissent dans les murs de commerces et/ou bureaux et/ou services. La société de gestion réalise les acquisitions et assure la gestion locative, l'entretien des locaux, les travaux,... Le rendement d'une SCPI est double : les revenus fonciers distribués trimestriellement et la revalorisation annuelle éventuelle de la part. En 2021, le rendement (revenu de l'année rapporté au prix acquéreur au 1er janvier) s'est situé aux alentours de 4,50% nets de frais de gestion.

✓ Modalités de fonctionnement

Les modalités de fonctionnement sont identiques à celles investies en France (cf. Newsletter de Janvier-Février 2020). La SCPI de rendement peut-être à capital fixe (capital modifiable en assemblée générale ordinaire et revente selon un marché secondaire, ou marché de gré à gré) ou à capital variable (souscription de parts nouvelles possible à tout moment tant que le capital maximal fixé dans les statuts n'est pas atteint).

Les modalités de valorisation (une fois par an), les frais d'acquisition (9 à 12% TTC) et les délais de jouissance (avant la perception des premiers revenus : 4 à 6 mois) sont identiques.

Les acquisitions immobilières se font dans plusieurs pays (Allemagne, Espagne, Pays-Bas,...) mais certaines sont spécialisées sur une zone géographique (Europe Centrale) ou un pays.

Les secteurs économiques visés sont très variés : bureaux, commerces, logistique, hôtels, résidences étudiantes, universités, résidences seniors,... Certaines sont spécialisées sur un secteur tel que la santé ou la résidence meublée (tourisme, résidence étudiante ou seniors).

✓ Cadre fiscal

Revenus distribués : les revenus du patrimoine immobilier sont soumis à la fiscalité du pays dans lequel le bien se trouve et non à celle du lieu de résidence du souscripteur des parts.

Des conventions fiscales entre les États membres de l'Union européenne permettent de profiter d'une réduction fiscale sur la base de **la quote-part d'actifs fonciers situés à l'étranger** afin d'éviter une double imposition. Ces revenus sont à reporter dans **le formulaire de déclaration spécifique** (2047 : dividendes de SCPI, salaire, revenus de valeurs mobilières...).

Selon les accords, la méthode de calcul est différente (méthode du crédit d'impôt et méthode du taux effectif) mais le résultat est le même : au lieu de voir ces revenus fonciers imposés au taux marginal d'imposition (le taux de plus élevé du barème d'imposition propre à vos revenus), on déduit l'impôt obtenu par le taux moyen global appliqué aux revenus fonciers.

De plus, ces revenus fonciers européens sont **exonérés des taxes sociales (17,2%)**.

Plus-values : la plus-value brute (différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition) réalisée lors de la cession des parts est soumise à la fiscalité française (19%) mais exonérée au bout de 22 ans de détention (abattement variable par année de détention au-delà de la 5^{ème}). Une surtaxe s'applique lorsque la plus-value est supérieure à 50.000 € (barème par tranches).

La plus-value est exonérée de prélèvements sociaux (17,2%) après 30 ans de détention. En deçà, un abattement variable selon la durée de détention s'applique à compter de la 6^{ème} année de détention.



La SCPI de rendement mutualise le risque en diversifiant les emplacements et les locataires. Un placement générateur de revenus à envisager sur le long terme. La liquidité (revente) de parts d'une SCPI à capital fixe peut prendre quelques mois (selon l'offre et la demande). La fiscalité est un point clé pour calculer ce qui reste à l'épargnant en revenu réel.