

Dernière mise à jour le 05 mars 2024

« Les parts de SCPI », outil patrimonial aux multiples intérêts.

Définition Qu'est-ce qu'une SCPI ? Une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) est un organisme de placement collectif ayant pour objet l'acquisition, et la gestion d'un patrimoine immobilier, dans un but locatif.

Sommaire

- Définition
- Investir dans une SCPI
- Facilitateur de donation fractionnée et de transmission
- Donataire

Définition

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) est un organisme de placement collectif ayant pour objet l'acquisition, et la gestion d'un patrimoine immobilier, dans un but locatif.

La SCPI collecte des fonds auprès des particuliers qui en contrepartie en reçoivent des parts. Avec ces sommes, la SCPI achète des biens immobiliers, et les gère. Le détenteur des parts en perçoit les revenus fonciers. Ils correspondent à la part représentative des loyers par rapport à sa quote-part d'investissement, déduction faite des frais de gestion, d'entretien...

Investir dans une SCPI

C'est une façon d'investir dans l'immobilier avec un montant accessible, et sans les soucis de gestion de biens en direct.

Investir dans une SCPI revient à placer indirectement dans de l'immobilier.

Les SCPI ont différents objectifs selon leur constitution. Certaines sont des SCPI de rendement, dont la vocation est de générer un revenu distribué régulièrement.

Des SCPI fiscales privilégient les avantages fiscaux des lois d'investissements spécifiques, en défiscalisation, Elles permettent de bénéficier d'une réduction immédiate d'impôts sur les périodes concernées fiscalement.

Au-delà de l'outil de diversification patrimoniale les SCPI présentent d'autres avantages.

Facilitateur de donation fractionnée et de transmission

Comparativement à un bien immobilier détenu en direct, ici il n'y a pas de notion de bien familial ou encore de bien d'usage. La relation que l'on peut avoir avec un bien « réel » en direct, n'est pas avec des parts de SCPI. Le lien émotionnel n'est pas le même.

La transmission programmée par le biais de parts de SCPI, accorde deux facilités :

- La première réside dans l'aspect fractionnable, qui est un indéniable avantage, en termes de transmission. Ce qu'un bien

immobilier détenu en direct ne permet pas.

- La seconde est la possibilité accordée de pouvoir donner par anticipation, à la fois des parts en pleine propriété, et des parts démembrées.

Il est tout à fait possible de léguer des parts de SCPI à différents héritiers, séparément. Dans le cas d'une détention en direct, les héritiers se retrouveraient en indivision.

Un autre aspect, et pas des moindres : un bien en direct nécessite de l'entretien, des charges, et de la gestion si c'est un bien locatif. Par le biais d'une SCPI, la gestion est déléguée, avec ses contraintes.

Transmettre un actif immobilier par le biais de parts de SCPI, c'est permettre de léguer des quotes-parts de valeurs égales, sans charges liées traditionnellement à la détention d'immobilier en direct.

Toutes les taxes (foncier..), ainsi que les travaux d'entretien, et frais de gestion sont déjà déduites lorsque le détenteur de parts de SCPI en perçoit les revenus. C'est net de frais, indépendamment de la fiscalité.

A titre comparatif, une détention de locatif en direct engrange des loyers, et les charges et dépenses inhérentes au bien doivent être réglées par ailleurs. Ce qui n'est pas le cas avec une SCPI.

Détenir des parts de SCPI, c'est posséder de l'immobilier, partageable, sécable, cessible en parts de montants abordables.

Donataire

Pour ceux qui reçoivent, c'est de l'immobilier « sans charge ».

Autre avantage, qui selon les familles peut apparaître ou non comme significatif. Dans le cadre de transmission de parts de SCPI, le risque de l'indivision dans un bien traditionnel est exclu. Chaque ayant droit fait ce qu'il veut de son héritage, pas de compte à rendre à un indivisaire. Et chacun est entièrement propriétaires des parts ainsi reçues.

Ce qui se comprend en succession, peut s'appliquer aussi en matière de donation. La problématique est sensiblement la même. De plus une part de SCPI est plus facilement cessible qu'un bien en direct et fractionnable, en fonction des besoins de liquidités. Ce que ne permet pas, de façon aussi aisée, la vente d'une maison ou d'un appartement.