

## La SCI en assurance vie

### Description

La [SCI](#) en assurance vie est encore peu connue des Français. Pourtant, cette typologie de souscription présente des atouts non négligeables comparés aux autres catégories de support. Avec la baisse de rendement des fonds en euros, il s'agit d'une solution qui offre de meilleures perspectives aux épargnants tout en leur accordant un minimum de sécurité grâce à la liquidité des actifs immobiliers.

[Créer votre SCI en ligne](#)

### Qu'est-ce que la SCI ?

La SCI ou Société civile immobilière désigne une [forme juridique](#) privilégiée par les particuliers désirant acquérir, gérer ou exploiter un parc immobilier. Elle offre de nombreuses possibilités à tous ceux qui souhaitent investir dans la pierre. Seulement, la loi lui interdit d'exercer une activité commerciale. À ce titre, ce type de structure ne peut acquérir un bien dans le but de le revendre pour en dégager un bénéfice.

Si l'on se réfère à son objet social, on distingue **5 types de SCI**, à savoir la SCI :

- De gestion ou de location ;
- D'attribution ;
- De jouissance à temps partagé ;
- [Familiale](#) ;
- Construction-vente.

Les créateurs de société devront **se tourner vers l'une de ces catégories de SCI selon les problématiques auxquelles ils sont confrontés**. Dans tous les cas, c'est une solution souvent retenue pour :

- Remédier à l'indivision d'une propriété ;
- Faciliter la gestion d'un grand nombre de biens immobiliers ;
- Simplifier la transmission de biens ;
- Préparer la succession.

Il convient de savoir que les [SCI](#) figurent parmi les sociétés les plus simples à constituer. La législation n'impose aucun [capital](#) minimum.

**À noter** : d'ailleurs, puisqu'il est question de société non commerciale, les mineurs peuvent également devenir associés. Toujours est-il qu'il existe plusieurs solutions pour entrer au capital de ce type d'établissement dont, notamment la souscription d'une assurance vie avec une SCI comme support.

## Comment investir en SCI avec une assurance vie ?

Contrairement aux idées reçues, **une assurance vie ne permet pas uniquement de léguer une certaine somme à ses proches** après son décès. Les particuliers peuvent souscrire cette formule pour entrer au capital d'une SCI. Dans ce cas de figure, les versements effectués auprès de sa banque, de son assureur ou du courtier serviront à acquérir des parts d'une SCI.

Selon l'option retenue, le souscripteur choisira librement les entreprises dans lesquelles il souhaite investir. Il peut également **confier la gestion de ces unités de compte à un conseiller extérieur à la compagnie d'assurance**. Cette seconde solution permet au principal concerné de préciser ses exigences. Les informations collectées serviront à dresser son profil et à choisir au mieux les SCI qui correspondent à ces exigences.

La SCI en assurance vie reste peu prisée en France. Pourtant, la souscription ouvre de nouvelles possibilités pour le souscripteur. Ce dernier **peut à tout moment liquider ses parts de SCI** grâce à l'aide apportée par son assureur. De plus, il s'agit d'une solution qui offre une belle plus-value sur le long terme puisque la pierre prend de la valeur même dans un contexte de crise et de récession.

## Quels sont les avantages d'un support SCI en assurance vie ?

Choisir une SCI comme support de son assurance vie **présente de nombreux avantages**. Pour les financiers, ces unités de compte sont bien plus rentables que les fonds en euros. Alors qu'une assurance vie « classique » affiche un rendement entre 1,40 et 2,75 %, ce chiffre atteint 3 à 5 % pour ces formules malheureusement méconnues. Quoi qu'il en soit, d'autres points méritent l'attention des épargnants.

## Gestion simplifiée

Avec la diversification des offres des assureurs, les souscripteurs peuvent désormais mettre à profit la concurrence acharnée que se vouent les acteurs du marché. Ces derniers mettent tout en œuvre pour que les épargnants s'engagent dans cette voie. En optant pour la gestion pilotée, **nul besoin de choisir soi-même les SCI dans lesquelles on souhaite investir**. Comme cité précédemment, un spécialiste étudiera le profil de l'intéressé pour faire les meilleurs placements.

De plus, la digitalisation du secteur bancaire et des assurances facilite largement les arbitrages. Le souscripteur pourra **entreprendre les formalités indispensables pour liquider une partie de ses unités de compte sans avoir à se déplacer**. De plus, ce type de transaction prend rarement plus d'une semaine à l'heure actuelle. En temps normal, [céder des parts d'une SCI](#) ou vendre des biens immobiliers prend plusieurs mois si les conditions ne sont pas favorables.

## Transmission d'un patrimoine immobilier simplifiée

La SCI en assurance vie présente un double avantage en matière de transmission d'un patrimoine immobilier. La fiscalité de la SCI et celle de l'assurance vie octroient des **abattements non négligeables**. Dans certaines circonstances, la transmission des fonds au profit du bénéficiaire de contrat ne sera pas imposée.

L'assurance vie avec une SCI comme support offre aussi la **possibilité de transmettre des parts de SCI ou même des biens en dur à son décès**. La réglementation aujourd'hui en vigueur octroie une exonération de droits de succession dans le cas où le conjoint survivant aurait été désigné bénéficiaire. Le cas échéant, les abattements octroyés au fil des années permettent d'appréhender sa succession en toute sérénité.

## Diversification des placements

La SCI en assurance vie constitue également une **option avantageuse pour diversifier ses placements**. Bon nombre de Français se contentent encore des fonds en euros. Pourtant, le rendement de ces souscriptions a sensiblement reculé. D'après les spécialistes, cette situation n'est pas près de changer en raison d'un contexte économique peu favorable.

Les assurances vie adossées aux SCI promettent des rendements plus élevés et **aident les acquéreurs à se constituer des portefeuilles d'actifs bien plus diversifiés**

---

Rappelons que les plus-values générées dépendent principalement du marché de l'immobilier et jusqu'à aujourd'hui la pierre est une valeur sûre pour les investisseurs.

## Comment choisir entre une SCI, une OCPI et une SCPI en assurance vie ?

La SCI en assurance vie n'est **pas la seule option qui s'offre aux épargnants**. Ils peuvent envisager un montage similaire et opter pour des parts ou le patrimoine d'une OCPI ou d'une [SCPI](#). Selon le support qu'ils auront choisi, ils seront soumis à de nouvelles conditions de souscription et aussi à des règles différentes en matière de fiscalité.

Quoi qu'il en soit, la plupart des souscripteurs choisissent les unités de compte de SCPI. Malgré des frais d'entrée plus élevés, ce type d'actif est le **plus adapté pour les placements à long terme**. En effet, les coûts liés au contrat seront progressivement amortis. Les personnes qui ont opté pour une SCI en assurance vie ou une OCPI sont finalement logées à la même enseigne. Elles ne sont pas en mesure de cibler des sociétés œuvrant dans un secteur particulier sauf en optant pour la gestion libre. Seulement, cet inconvénient mineur est récompensé par un rendement plus élevé.

D'autre part, il convient de rappeler qu'en choisissant une SCI, une OCPI ou une SCPI, **les assurés peuvent prétendre à une rémunération en dividendes**. Dans le cas d'une SCPI, l'assureur peut retenir un certain pourcentage de ces montants.

Cependant, les compagnies d'assurance versent intégralement les dividendes dégagés des parts de SCI et d'OCPI la majorité du temps. Dans cette situation, il appartient à chacun de négocier auprès de son assureur en vue de décrocher la meilleure assurance vie.

## FAQ

### Comment sont traitées les SCI en assurance vie ?

Les SCI en assurance vie rassemblent une large variété d'actifs immobiliers, de biens en dur, de fonds non cotés, de valeurs immobilières variées et de parts détenues à travers des SCI ou SCPI. En ce sens, ce support est souvent qualifié de « fourre-tout

» immobilier.

## **Quelle assurance vie pour l'immobilier ?**

Les compagnies d'assurance sont aujourd'hui nombreuses à diversifier leurs offres. Les intéressés peuvent donc s'adresser à ces établissements pour souscrire une formule qui répond à leurs besoins. Quelle que soit l'offre choisie, ce sera une occasion unique pour ne pas se contenter des fonds en euros.

## **Quel est le rendement d'une SCPI en assurance vie ?**

Les SCPI assurance vie n'ont rien à envier aux fonds en euros. Le rendement moyen s'élevait à 4,24 % au premier trimestre de 2021. En 2019, ce chiffre était de 4,14 %. Preuve que ces unités de compte sont peu sensibles aux fluctuations. C'est pourquoi elles demeurent les formules les plus prisées pour les adeptes des placements à long terme.