

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)

Description

La [société civile](#) de placement immobilier (SCPI) est une société d'investissement collectif ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif grâce à l'émission de parts dans le public.

Ce type de forme sociale présente l'avantage d'être facilement accessible et peu coûteux, cela le rend par ailleurs très attractif.

[Créer ma SCI en ligne](#)

Qu'est-ce qu'une société civile de placement immobilier ?

Une société civile de placement immobilier est un organisme de **placement collectif** prenant la forme d'une **société non cotée en bourse** (attention à [ne pas la confondre avec la SCI](#)).

La SCPI est gérée par le **Code Monétaire et Financier** et par le **Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers**.

La société collecte de l'argent auprès de nombreux investisseurs dans l'objectif d'acquérir et de gérer un **patrimoine immobilier** destiné à la location.

Il existe 2 types de SCPI :

- La SCPI d'entreprise : elle acquiert et gère des immeubles à usage commercial ;
- La SCPI d'habitation : elle acquiert et gère des immeubles à usage d'habitation.

A noter: Le choix du [statut civil](#) pour ces sociétés s'explique généralement par des raisons fiscales puisqu'il leur permet de ne pas être assujetties à l'impôt sur les sociétés.

Quelles sont les missions de cette société ?

Les missions de la SCPI sont les suivantes :

Mission n°1 :	Acquérir des biens immobiliers
Mission n°2 :	Rechercher des locataires
Mission n°3 :	Etablir l'état des lieux
Mission n°4 :	S'acquitter des charges
Mission n°5 :	Effectuer des travaux
Mission n°6 :	Récupérer les loyers

Attention: En contrepartie de la réalisation de ces missions, il faudra s'acquitter de frais de gestion à l'occasion de la souscription des parts mais aussi annuellement.

Les **immeubles** détenus par la société sont les suivants :

- Les immeubles loués ou offerts à la location à compter de l'acquisition par la société ;
- Les immeubles construits, réhabilités ou rénovés en vue de la location ;
- Les terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser, limitée par un document d'urbanisme.

Zoom : Chez LegalPlace, nos équipes se chargent de toutes les démarches liées à la [création de votre SCI](#), de la rédaction des statuts à l'immatriculation de la société.

Quelle est la différence entre la SCPI et les autres sociétés civiles ?

Il est important de faire la distinction entre la SCPI, la **société civile** et la **société immobilière**.

La société civile est une forme sociale n'ayant **pas d'activité commerciale**.

La société civile immobilière est une société ayant pour but la **location ou la gestion** d'un bien immobilier.

La SCPI, quant à elle, a pour mission la **rémunération des investisseurs** ou la réalisation **d'économies d'impôt par l'investissement**.

Quelles sont les étapes de création ?

Pour créer une SCPI, il faut :

- Remplir les conditions légales ;
- Accomplir les formalités administratives.

Les conditions légales à remplir

Le législateur a ajouté des **spécificités** relatives à l'organisation des SCPI.

Les conditions à remplir sont les suivantes :

- Détenir un capital social minimum de 760 000€ ;
- Obtenir un agrément de l'Autorité des marchés financiers (AMF) ;
- Justifier d'une garantie bancaire approuvée par l'AMF ;
- Assurer la gestion de la SCPI par une société de gestion.

Les formalités

Afin de créer une SCPI, il faudra d'abord préparer tous les documents nécessaires à sa création, viendra ensuite la rédaction de l'annonce légale puis le dépôt du dossier au greffe.

La rédaction de l'annonce légale

Ces frais sont **variables** et dépendent du département, du support d'annonces légales et du nombre de mots que l'on y insère.

Le prix est généralement de **118€** mais il peut augmenter.

Les informations à renseigner sont les suivantes :

- La date de signature des statuts de la société ;
- La forme sociale ;
- Le montant du capital social et le nombre maximum/minimum du capital s'il est variable ;
- La dénomination sociale ;
- L'adresse du siège social ;
- Le prénom et le nom du gérant ;
- La durée de la société.

Une fois l'annonce légale rédigée, le gérant reçoit une **attestation d'annonce légale** qu'il faut déposer au **greffe**.

Le dépôt du dossier de création au greffe

Le dépôt se fait auprès du greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel est situé le **siège social**. Généralement, il s'agit du greffe du **département**.





Il faudra s'acquitter d'un prix de **70,39€** pour faire traiter ce dossier.

Les éléments à déposer sont les suivants :

- Un exemplaire des statuts signés et datés ;
- L'acte de nomination des gérants ;
- Un justificatif de jouissance des locaux (bail, titre de propriété) ;
- Une copie certifiée conforme de la carte d'identité du gérant et des associés ;
- Une déclaration de non condamnation et de filiation datée et signée par le gérant ;
- Un [formulaire M0](#) ;
- L'attestation de publication dans un support d'annonces légales ;

A noter : Le [formulaire M0](#) est à compléter sur le site du Service public ou en faisant appel aux services de LegalPlace.

Les étapes de création de la SCPI

-  S'assurer de remplir les conditions légales
-  Rédaction de l'annonce légale
-  Dépôt de l'attestation de l'annonce légale au greffe
-  Paiement des différents frais

LegalPlace.

Comment investir dans une SCPI ?

Deux options s'offrent aux investisseurs lors de l'achat de parts :

- L'achat direct ;
- L'achat indirect.

L'achat direct

Une relation d'**investissement direct** est établie lorsqu'un souscripteur achète des actions directement auprès d'une société de gestion, d'un gestionnaire de portefeuille ou d'une banque.

Bon à savoir: Dans le cadre de la [loi Pinel](#), un investisseur peut bénéficier d'une déduction d'impôt sur le revenu si l'action directe en SCPI concerne un bien neuf.

L'achat indirect

Il s'agit d'une **collecte de fonds** auprès d'investisseurs.

Cela permet d'investir dans des **placements locatifs** puis de verser à chacun des

investisseurs des revenus fonciers nets.

Quels sont les avantages et les inconvénients de la société civile de placement immobilier ?

L'investissement en SCPI présente des avantages et des inconvénients mais reste toutefois très attractif.

Les avantages de la SCPI

Les avantages que présente la SCPI sont les suivants :

- L'investissement en "pierre papier" est accessible à un large public ;
- Avantage n°1 : – Possibilité d'investir dans un SCPI de rendement ou fiscale pour 185€ ;
- Pas de limite maximum d'investissement ;
- La mutualisation des risques lorsque l'on dispose d'un pourcentage dans chacun des biens immobiliers de la SCPI ;
- Avantage n°2 : *Exemple : En SCPI même si un locataire fait défaut, le risque sera mutualisé avec les autres loyers perçus.*

– Aucune gestion de trésorerie ;

Avantage n°3 : – La SCPI verse à ses associés un loyer net de charges ;

– Pas de gestion pour l'investisseur;

– La SCPI est rentable ;

Avantage n°4 : – Cette rentabilité est supérieure à celle de l'immobilier direct ;

– Flexibilité de la SCPI lors de la cession de parts sociales ;

Avantage n°5 : – Possibilité de vendre une partie de ses parts et de conserver l'autre pour avoir des rendements.

Les inconvénients de la SCPI

Cependant, la SCPI présente quelques inconvénients :

– Risque de perte de capital car la valeur du parc immobilier dépend de la conjoncture immobilière ;

Inconvénient n°1 : – Rôle limité des investisseurs qui apportent principalement du capital à la SCPI ;

Inconvénient n°2 : – Risque de carence locative possible car le taux de distribution sur la valeur de marché est lié à celui de l'occupation financière ;

Inconvénient n°3 : – La revente des parts n'est pas garantie par la société de gestion ;

Attention: Il est important de bien choisir la SCPI dans laquelle on investit. La société de gestion est l'élément clé de la SCPI car elle se charge de distribuer le rendement en faisant les affaires sur le marché de l'immobilier. La société de gestion peut également faire faillite.

Quels sont les différents régimes fiscaux applicables aux SCPI ?

Les règles en matière de fiscalité pour les placements en SCPI dépendent de la nature des gains et de leurs origines géographiques.

Le régime de droit commun

Il s'agit du cas le plus simple et il ressemble au traitement fiscal réservé aux **salaires** et aux **pensions de retraites**.

Les dividendes provenant d'une SCPI doivent être déclarés en tant que **revenus fonciers** et être taxés à l'impôt sur le revenu (IR) au [barème progressif](#).

Ce barème comporte 4 tranches (de 11% à 45%), auxquelles il faut ajouter les **prélèvements sociaux** au taux de 17,2%.

Le régime du micro-foncier

Il s'agit d'une option créée par le législateur pour **simplifier le processus de calcul** de l'imposition des revenus fonciers.

Il s'applique aux épargnants percevant **moins de 15 000€** de revenus fonciers avant imputation des charges foncières et des intérêts d'emprunt.

Dans le cadre de cette option, un **abattement forfaitaire de 30%** est appliqué aux revenus bruts perçus.

Bon à savoir: Cette option du micro-foncier n'est possible que si l'investisseur touche des revenus locatifs "classiques" via la location d'un logement nu en direct.

Les revenus de source étrangère

Il s'agit des revenus de la SCPI issus **d'immeubles situés à l'étranger**.

Il existe deux cas de figure s'appliquant à ces revenus permettant d'éviter une double imposition :

- Le législateur considère que les revenus déjà imposés à l'étranger vont générer un crédit d'impôt en France égal à l'impôt français correspondant à ces revenus : ils sont gommés de la base imposable mais ils pèsent sur le revenu global en termes de taux d'imposition moyen ;
- Les revenus taxés à l'étranger sont exonérés de fiscalité française mais sont pris en compte pour le calcul du taux effectif applicable aux autres revenus de source française : cela revient à augmenter le taux moyen d'imposition des autres revenus.

En somme, dans la plupart des cas, une **fiscalité amoindrie** s'applique sur ces revenus de source étrangère.

L'économie réelle par rapport à des revenus français dépend de chaque **tranche d'imposition**.

En outre, ces revenus de source étrangère sont **exonérés de prélèvements sociaux**.

Le cas des plus-values immobilières

Elles répondent à un régime spécifique et sont imposées à un **taux forfaitaire de 19%** auquel il faut ajouter **17,2% de prélèvements sociaux**.

Pour la durée d'abattement d'une durée supérieure à 5 ans, il existe un mécanisme d'abattement :

- Abattement de 6% à partir de la 6ème année de détention jusqu'à la 21ème ;
- Abattement de 4% à partir de la 22ème année ;

Le bien est **exonéré** d'impôt sur la plus-value au bout de **22 ans** de détention.

Pour les prélèvements sociaux, il existe un mécanisme comparable :

- 1,65% d'abattement de la 6ème à la 21ème année ;
- 9% au-delà de la 22ème année.

L'exonération complète intervient au-delà de la **30ème année**.

Attention: une taxe supplémentaire s'applique en cas de plus-value imposable

supérieure à 50 000€ et dont le taux varie de 2% à 6% selon le montant de la plus-value réalisée.

Le cas de la SCPI dans l'assurance vie

Il est possible de placer des parts de SCPI dans l'assurance vie, elles vont alors entrer dans **l'enveloppe fiscale** du contrat.

Les revenus générés et les plus-values potentielles forment un "pot commun" qui bénéficie de l'exonération de fiscalité au bout de 8 ans :

- Jusqu'à 4 600€ de gains annuels pour une personne seule ;
- Jusqu'à 9 200€ pour un couple soumis à imposition commune et taux forfaitaire de 7,5% au delà ;
- Jusqu'à 150 000€ de versements postérieurs au 27/09/2017 avec un taux porté à 12,8% au-delà de ce montant.

FAQ

Quelle durée de placement est conseillée pour les SCPI ?

Une durée de détention recommandée de 10 ans.

Quel est le rendement d'une SCPI en 2022 ?

La collecte nette des SCPI a augmenté de 45% pendant les 9 premiers mois de 2022. Les SCPI de bureaux captent une partie majeure de cette collecte. Le taux de rendement annualisé moyen des SCPI se fixe à 4,26% au 31 septembre 2022.

Quelle est la motivation principale d'un investissement en SCPI ?

Acheter des parts de SCPI permet également de se prémunir contre l'inflation. La performance des SCPI est supérieure à l'inflation et l'immobilier représente un

placement sensible à l'inflation.