

Découvrir les SCPI

Mis à jour le 2 janv. 2024

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont des organismes de placement collectif qui ont pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif grâce à l'émission de parts dans le public. Elles bénéficient de l'avantage de la transparence fiscale.

Ce placement spécifique, appelé "pierre papier", permet de détenir indirectement de l'immobilier pour un montant d'investissement plus faible qu'une détention d'immobilier en direct. Selon ses capacités financières, l'investisseur peut acquérir plus ou moins de parts et bénéficier des avantages liés aux SCPI :

- avantages fiscaux dans le cas des SCPI fiscales ;
- perception immédiate de revenus ;
- etc.

Il s'agit d'un outil de diversification du patrimoine et de mutualisation des risques.

1. Présentation

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont des sociétés d'investissements collectifs ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif grâce à l'émission de parts dans le public.

Les SCPI bénéficient de l'avantage de la transparence fiscale.

L'acquisition de parts de SCPI permet à l'investisseur d'effectuer un placement proche de celui de la "pierre", et ainsi d'obtenir des revenus liés à la détention d'un patrimoine immobilier tout en ayant la possibilité d'investir des sommes modestes.

À noter :

L'acquisition de part de SCPI peut s'effectuer à crédit. L'investisseur peut ainsi déduire les intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers.

2. Objet

La SCPI a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

La transposition de la directive européenne AIFM sur les instruments financiers a élargi l'objet social des SCPI en leur permettant d'effectuer de manière courante des opérations qui ne pouvaient jusque là être réalisées qu'à titre exceptionnel.

L'actif d'une SCPI peut désormais comprendre des participations directes ou indirectes dans d'autres SCPI ou dans des organismes de placement collectif immobilier.

Il est désormais également possible que l'actif d'une SCPI comprenne des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser.

En revanche, le décret qui a introduit ces deux dérogations, précise que cette détention ne peut se faire que dans la limite de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.

[Décret n° 2013-687 du 25 juillet 2013](#)

Les sommes collectées peuvent être affectées :

- à l'acquisition de locaux à usage commercial ou d'habitation, mis en location ;
- à l'acquisition des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.
- à des travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction, à titre accessoire et dans une certaine limite.

Attention :

Pour que l'objet social de la SCPI ne soit pas remis en cause, le montant des travaux d'agrandissement ou de reconstruction ne doit pas dépasser 15 % de la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI.

Cette limite n'est toutefois pas exigée si les travaux sont nécessités par un cas de force majeure ou résultent d'une obligation légale.

Si les travaux n'ont pas été effectués au cours d'un exercice, la limite de 15 % peut se cumuler avec celle de l'exercice suivant.

Si le montant des travaux réalisés au cours d'un exercice est inférieur à cette limite, le reliquat ne peut pas être reporté sur l'exercice suivant.

La revente d'un bien immobilier par une SCPI est possible mais doit rester une opération occasionnelle. La SCPI ne peut avoir pour objet de procéder à l'achat-revente des biens immobiliers qui composent son patrimoine.

Comme elles doivent rester exceptionnelles, les cessions de biens immobiliers appartenant à la SCPI doivent être autorisées par l'assemblée générale des associés. De plus, certaines conditions doivent être respectées pour que la cession soit admise :

- l'immeuble doit être détenu par la SCPI depuis au moins 5 ans (6 ans jusqu'au 27 juillet 2013) ;

- si des travaux d'agrandissement ou de reconstruction ont été réalisés, ils doivent avoir été achevés depuis au moins 5 ans (6 ans jusqu'au 27 juillet 2013) au jour de la cession de l'immeuble ;
- la valeur de l'ensemble des biens immobiliers cédés pendant un exercice de 12 mois ne doit pas dépasser 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI. Si la SCPI n'a pas effectué de cession sur un ou deux exercices successifs, la limite de 15 % peut se cumuler.

3. Types de SCPI

On distingue deux catégories de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) :

- les SCPI détenant un patrimoine composé d'immeubles à usage commercial (bureaux, entrepôts, boutiques, etc.). Ces actifs génèrent des revenus supérieurs à ceux de l'immobilier d'habitation et ont pour principal objectif la distribution des revenus (SCPI de rendement). Elles représentent la plupart des SCPI présentes sur le marché.
- les SCPI détenant un patrimoine à usage d'habitation (appartements, résidences, etc.). On trouve deux types de sous-catégorie : les SCPI de plus-values et les SCPI avec des dispositifs fiscaux de faveur.

3.1. SCPI fiscales

Ces SCPI sont investies principalement en immobilier d'habitation éligible à un dispositif foncier permettant de bénéficier soit d'un amortissement déductible des revenus fonciers, soit d'une réduction d'impôt.

En effet, certains dispositifs fonciers (SCPI Robien, SCPI Robien recentré, SCPI Borloo) permettent d'amortir un pourcentage du montant de la souscription sous réserve du respect de certaines conditions comme par exemple l'engagement de conservation de la totalité des parts jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la société. D'autres (SCPI Scellier, SCPI Malraux, SCPI Girardin) permettent, également sous conditions, de bénéficier d'une réduction d'impôt.

Il est également possible d'investir dans une SCPI "Déficit foncier" afin de créer des déficits imputables sur l'impôt sur le revenu. Ce dispositif permet :

- d'imputer sur les revenus fonciers, et ce sans limite, le montant des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration, à hauteur de la quote-part de chaque associé,
- de déduire de son revenu global, dans la limite de 10 700 €, pour ces mêmes dépenses à hauteur de la quote-part détenus par chaque associé dans la SCPI.

3.2. SCPI de rendement

L'intérêt de ce type d'investissement est de permettre aux associés de percevoir régulièrement (la plupart du temps, de manière trimestrielle) des revenus issus des loyers perçus par la société de gestion. Plus les locataires sont fiables et son parc immobilier diversifié, plus le rendement d'une SCPI sera potentiellement élevé.

Le patrimoine de ces SCPI est généralement constitué d'immobilier d'entreprise (bureaux, entrepôts, locaux commerciaux, administrations...) car le rendement de ce type de bien est souvent plus élevé et stable que dans l'immobilier d'habitation.

La nature du patrimoine de ces SCPI peut être variée mais certaines SCPI de rendement sont spécialisées dans des secteurs déterminés. C'est le cas par exemple des SCPI dites "murs de magasins" qui sont essentiellement composées de locaux commerciaux destinés à la location pour le commerce de détail ou pour la grande distribution et dont la rentabilité est influencée par la santé économique du secteur qu'elle loue les locaux, ou encore des "SCPI régionales". Le patrimoine de cette seconde catégorie est très diversifié. L'intérêt de cette SCPI réside dans la localisation géographique des immeubles qu'elle détient. Le rendement sera le résultat des bons investissements réalisés par les gérants de la SCPI grâce à leur connaissance accrue, non pas d'un secteur d'activité particulier, mais de la région dans laquelle l'immeuble est implanté.

3.3. SCPI de plus-values

A la différence des SCPI de rendement qui ont pour objet de percevoir immédiatement et régulièrement des revenus, le but des SCPI de plus-values consiste en la valorisation de leurs parts sur le long terme.

La SCPI va alors acquérir des immeubles (bureaux ou logements) à faible coût en raison, par exemple, de leur état de vétusté.

Le patrimoine ainsi constitué va se valoriser sur le long terme du fait des travaux réalisés.

Remarque :

La valorisation du patrimoine est constatée chaque année lors de l'expertise immobilière réalisée pour l'assemblée générale annuelle.

Si l'associé perçoit d'autres revenus fonciers, il peut bénéficier d'un avantage supplémentaire grâce à ce type de SCPI.

En effet, ces SCPI peuvent être déficitaires, notamment si les loyers perçus sont inférieurs au montant des dépenses engagées pour la réhabilitation de l'immeuble.

Dans ce cas, outre la potentielle plus-value réalisée grâce à la valorisation des parts, chaque associé peut reporter une partie du déficit constaté, à hauteur de sa participation dans le patrimoine de la société, sur ses autres revenus fonciers.

Remarque :

En raison de l'aléa lié à l'évolution du marché immobilier sur le long terme, ce type de SCPI est peu développé.

4. Caractéristiques

4.1. Fonctionnement

4.1.1. Capital social

Le capital des SCPI ne peut être inférieur à 760 000 €. Il est divisé en parts nominatives d'une valeur nominale au moins égale à 150 € (CMF. art. L.214-53). Les parts détenues par les fondateurs de la SCPI doivent représenter une valeur totale au moins égale au capital minimal.

Les SCPI sont des sociétés à capital fixe ou à capital variable.

4.1.1.1. Société à capital fixe

La SCPI à capital fixe accroît progressivement son capital par des augmentations de capital jusqu'à atteindre le plafond du capital prévu dans les statuts. Une fois atteint, ce dernier est figé. La SCPI est alors souvent qualifiée de "fermée" quand elle a atteint le capital statutaire.

4.1.1.2. Société à capital variable

La SCPI à capital variable émet et rachète des parts à tout moment. Cette variation est toutefois encadrée par un capital plafond et un capital plancher.

4.1.2. Souscription

Les parts de SCPI à capital variable ne peuvent être acquises que par voie de souscription (on ne parle de "souscription" que lors de l'émission de nouvelles parts, c'est-à-dire lors de la création ou de l'augmentation du capital social). En effet, contrairement aux sociétés à capital fixe, il n'existe pas de mécanisme de revente sur le marché secondaire mais uniquement un mécanisme de sortie par retrait / souscription.

Rappel :

Le marché primaire est celui sur lequel les parts peuvent être achetées lors de la souscription initiale des parts ou des augmentations de capital.

Le marché secondaire est celui sur lequel les parts déjà acquises vont s'échanger. C'est sur ce marché que les associés désirant se séparer d'une partie ou de la totalité des parts qu'ils détiennent vont effectuer leurs opérations de vente.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution arrêtée annuellement par la société de gestion.

La valeur de reconstitution est calculée à partir de la valeur des actifs de la société augmentée des commissions et des frais nécessaires à l'acquisition des biens, et en fonction du nombre de parts émises.

Remarque :

Lors de la création de la SCPI, au moins 15 % de la société doit être souscrite par le public dans l'année qui suit la date d'ouverture de la souscription. A défaut, la SCPI devra être dissoute, les associés ayant déjà investi se verront alors remboursés intégralement du montant de leur souscription.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

4.1.3. Cession

Le principe de sortie dans les SCPI (à capital fixe ou variable) est que les parts sont librement cessibles.

La société de gestion doit tenir un registre des cessions qui récapitule les offres de cession et les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société. Celle-ci procède régulièrement à l'établissement d'un prix de cession des parts grâce à la confrontation des ordres inscrits sur le registre. Le prix d'exécution correspond au prix auquel s'échange la plus grande quantité de parts.

Aucun agrément ne doit être imposé en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant. En revanche, les cessions de parts à un tiers peuvent être soumises à agrément par une clause dans les statuts.

Remarque :

Quand des ordres de vente représentant au moins 10 % des parts émises par la société sont inscrits depuis plus de 12 mois dans le registre, la société de gestion doit en informer l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et doit convoquer une assemblée générale extraordinaire dans les 2 mois suivant l'information à l'AMF afin de décider de la cession totale ou partielle du patrimoine de la SCPI pour permettre le remboursement des parts.

4.1.3.1. SCPI à capital fixe

Par opposition au principe de libre cession, il est possible que les statuts d'une SCPI à capital fixe prévoient que la cession de parts à un tiers étranger à la société soit soumise à l'agrément de la société.

Si le cessionnaire ne reçoit pas l'agrément de la société, celle-ci devra, dans le mois suivant sa notification de refus, soit procéder à la cession des parts à un associé ou à un tiers agréé, soit procéder, avec l'accord du cédant (et contrairement au principe de non variation des SCPI à capital fixe), à un rachat des parts par la société conduisant à une réduction de capital.

Les transactions ont lieu sur le marché secondaire. Un système de confrontation des ordres d'achat et de vente est alors mis en place.

Les offres d'acquisition et de cession sont recensées dans un registre tenu par la société de gestion. Ce registre permet de garantir la bonne exécution des ordres émis. Il est possible, pour les ordres d'achat, d'ajouter une date de validité. Si l'ordre n'a pas été réalisé une fois le terme échu, il est réputé caduc et ne participe pas à la confrontation des ordres en cours. La confrontation, qui a lieu

périodiquement (au moins tous les 3 mois), va permettre d'établir un prix d'exécution. Le prix retenu sera celui qui permettra d'effectuer le plus grand nombre d'échanges de parts.

Les ordres d'achat les plus élevés et de vente les plus faibles seront ensuite exécutés en priorité.

Attention :

Si deux ordres ont été émis au même prix, c'est celui qui aura été enregistré en premier dans le registre de la société qui sera exécuté en priorité.

4.1.3.2. SCPI à capital variable

Pour sortir de ces SCPI, il n'est pas utile pour l'associé de trouver de nouveaux investisseurs. En effet, en cas de demande de retrait, la SCPI à capital variable doit pouvoir reprendre les parts des associés qui désirent récupérer leur épargne.

Il n'existe pas de marché secondaire pour les SCPI à capital variable.

Lorsqu'un associé souhaite céder des parts de la SCPI, sa demande est inscrite au registre de la société qui doit effectuer une compensation, c'est-à-dire que le retrait des parts de l'associé qui en demande le remboursement doit être compensé par une nouvelle souscription.

Le montant du remboursement versé à l'associé est établi en fonction du prix le plus proche de l'expertise du patrimoine de la SCPI (une expertise doit être réalisée par un expert immobilier indépendant tous les 5 ans et une réévaluation du patrimoine de la SCPI une fois par an). Le prix de retrait ainsi fixé ne peut en aucun cas être supérieur au prix proposé pour les nouvelles souscriptions.

4.2. Organes de gestion

Plusieurs structures et spécialistes sont amenés à intervenir dans la vie de la SCPI afin de garantir son bon fonctionnement.

L'organe principal est la société de gestion qui a pour objectif de gérer au mieux le patrimoine de la SCPI.

La société de gestion est contrôlée et assistée dans ses missions par un conseil de surveillance et un commissariat aux comptes qui certifie de la régularité de l'inventaire et du respect de l'égalité entre les associés.

Un expert immobilier indépendant doit également effectuer une évaluation régulière du patrimoine de la SCPI.

4.2.1. Société de gestion

Comme pour tout organisme de placement collectif, la gérance de la SCPI est confiée à une société de gestion doit s'assurer de la location et du bon entretien du patrimoine immobilier de la société.

Elle est désignée par les statuts ou par l'assemblée générale (CMF, art. L.214-66).

La société de gestion est soit une société anonyme dont le capital ne peut être inférieur à 37 000 €, soit une société en nom collectif si au moins un des associés est une SA avec un capital minimum de

37 000 €. Cette société est agréée par l'AMF qui a pour objectif de contrôler, à tout moment, le respect des engagements formulés dans le dossier de demande d'agrément.

La société doit présenter des garanties suffisantes quant à la qualité de son organisation, ses moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de ses dirigeants. De plus, la société se doit d'agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs sans recevoir en contrepartie des fonds pour le compte de la SCPI.

La rémunération de la société est égale à des commissions prises sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital, sur le prix de vente des parts ainsi que sur les produits locatifs.

4.2.2. Conseil de surveillance

À côté de la société de gestion, figure un conseil de surveillance. Ce dernier est composé d'au moins sept associés désignés en assemblée générale ordinaire. Son rôle est d'assister la gestion de la société ainsi que de procéder aux vérifications et contrôles estimés nécessaires en ayant la possibilité de donner son autorisation ou son avis sur certaines opérations.

Le conseil de surveillance est également chargé de publier un rapport sur la gestion de la société.

4.2.3. Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes est désigné par l'assemblée générale ordinaire des associés lors de la constitution de la SCPI. Sa mission est de certifier et vérifier la sincérité des comptes annuels et des informations communiquées aux associés.

4.2.4. Expert immobilier

Il a pour mission d'effectuer une évaluation annuelle du patrimoine de la SCPI. Il doit également réaliser tous les 5 ans une expertise complète de chaque immeuble de la SCPI afin de déterminer leur valeur vénale.

L'expert immobilier est un organe indépendant agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, nommé pour 4 ans par l'assemblée générale.

5. Associés

Lorsqu'une personne acquiert des parts de SCPI il devient associé de la société. Comme tout autre associé, l'investisseur dispose alors de plusieurs droits et obligations. L'associé a ainsi un droit d'information, un droit de vote dans les assemblées et un droit aux bénéfices.

En contrepartie, l'associé est responsable à l'égard des tiers des dettes de la société dans la limite de 2 fois le montant des parts qu'il possède dans la société (sauf dispositions contraires dans les statuts).

À noter :

La société doit obligatoirement, afin de limiter les risques financiers, souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

5.1. Droits

5.1.1. Droit d'information

Les porteurs de parts ont le droit d'être informés sur l'activité de la société.

Avant la souscription :

L'établissement qui commercialise les parts de la SCPI doit fournir toutes les informations utiles aux futurs associés pour qu'ils souscrivent en toute connaissance de cause.

Ainsi, le futur associé doit être en possession d'une note d'information de la SCPI visée par l'Autorité des marchés financiers ; du bulletin de souscription ; des statuts ; du dernier rapport annuel ; du dernier bulletin trimestriel d'information.

Avant la tenue de l'assemblée générale

Dans les 15 jours avant cette réunion, les documents suivants doivent leur être adressés :

- rapport, bulletin ou circulaire de la société de gestion, du conseil de surveillance et/ou du commissaire aux comptes ;
- formulaires de vote par correspondance ou par procuration ;
- les procès-verbaux des assemblées générales

Les associés de la SCPI ont la possibilité de participer aux assemblées ou de s'y faire représenter. Les statuts ne peuvent limiter cette faculté sous peine de sanctions civiles et pénales.

Information trimestrielle

La société de gestion doit fournir à chaque associé, dans les 45 jours qui suivent la fin de chaque trimestre, un bulletin d'information qui indique les différents événements qui sont intervenus au cours de chaque trimestre depuis la fin du dernier exercice.

L'objet de ce bulletin trimestriel est de fournir une information actualisée depuis le dernier rapport annuel.

5.1.2. Droit de vote

Les associés disposent d'un droit de vote dans les assemblées générales qui est proportionnel à leur engagement dans la SCPI, c'est-à-dire au montant de leur investissement et donc à la quote-part qu'ils détiennent dans la société.

Lors des assemblées, les associés pourront, par exemple, décider du montant des dividendes à distribuer, indiquer s'ils sont en accord avec la gestion qui est effectuée... De plus, une fois par an, ils devront se réunir afin de voter l'approbation des comptes de l'exercice.

Au vu de l'importance des décisions prises en assemblée générale, des règles de représentation strictes ont été établies. Ainsi, les décisions ne sont valables que si, lors de la première convocation, les associés présents ou représentés détiennent au moins 1/4 du capital social. La limite passe à la moitié du capital social lorsque l'assemblée se réunit pour modifier les statuts.

Si la représentation minimale à la première convocation n'est pas atteinte, une seconde convocation est effectuée. Aucun minimum de représentation n'est alors demandé.

Afin que ces règles de représentation soit respectées et que l'associé puisse plus facilement exprimer son opinion, il lui est permis de faire entendre sa voix même s'il ne peut être présent lors des assemblées.

Ainsi, chaque associé peut se faire représenter par un autre associé lors des assemblées générales.

Il peut également voter par correspondance s'il ne peut se déplacer à l'assemblée ou ne souhaite pas se faire représenter.

5.1.3. Droit aux bénéfices

Le montant des bénéfices distribués aux associés est déterminé lors de l'assemblée générale. A défaut d'indications statutaires, la part de chaque associé dans les bénéfices est proportionnelle à sa part dans le capital social.

5.2. Responsabilité

L'investissement au sein d'une SCPI est peu risqué car cette dernière n'est pas censée générer de dettes.

Si toutefois, cela était le cas, les tiers n'ont qu'une action très limitée contre les associés d'une SCPI.

Les créanciers de la SCPI ne peuvent en effet engager la responsabilité de chaque associé qu'après avoir agi vainement contre la SCPI directement.

Si la responsabilité des associés se trouve être engagée, elle le sera au prorata de la part de l'associé dans la société, plafonnée à 2 fois le montant de cette part (les statuts de la SCPI peuvent cependant prévoir de limiter cette responsabilité à la seule participation des associés dans la société).

6. Transformation en OPCI

Les organismes de placement collectif immobilier sont des produits de placement dans l'immobilier. Les OPCI peuvent être, soit des fonds de placement immobilier (FPI), soit des sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV). [Voir pour plus de détails la fiche formation OPCI.](#)

Les OPCI investissent majoritairement dans des actifs immobiliers, mais l'objectif est néanmoins de leur conférer une liquidité importante de part un ratio de liquidités de 10 % au minimum.

La transformation des SCPI en OPCI est possible : la SCPI peut transmettre son patrimoine par voie de scission à plusieurs OPCI (FPI ou SPPICAV).

Les SCPI disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatifs aux OPCI, pour qu'une AGE se prononce sur la possibilité de transformation en OPCI (CMF. art. L214-84-2).

La transformation de la SCPI en OPCI doit se faire sans frais directs ou indirects pour le porteur de parts. Pour les actionnaires de la SCPI, cette opération est considérée comme intercalaire : les plus-

values latentes constatées à l'occasion de la transformation bénéficient d'un sursis d'imposition jusqu'à la date de cession ultérieure des parts ou actions reçues à cette occasion.

De plus, aucun droit d'enregistrement, taxe de publicité foncière et salaire du conservateur, ne s'applique aux transferts de biens, droits et obligations résultant de la transformation des SCPI en OPCI.

À noter :

Les OPCI ne remplacent pas les SCPI. Des SCPI peuvent toujours être créées et il est toujours possible de procéder à des augmentations de capital. Les deux régimes cohabitent ([Réponse ministérielle du 20 février 2007](#)).

Voir notre stratégie client - Gérer notre RDV client : [Investir dans des SCPI de rendement](#) : Choisir entre des SCPI et des OPCI

7. Fiscalité

Comme dans toutes autres sociétés, le montant des bénéfices distribués aux associés est déterminé lors de l'assemblée générale de la SCPI.

Les SCPI étant fiscalement transparentes, chaque associé doit déclarer personnellement les dividendes (revenus financiers et locatifs) qu'il perçoit en fonction de la part qu'il détient dans la société.

Ces revenus sont imposés au titre de l'impôt sur le revenu si l'associé est une personne physique ou au titre de l'impôt sur les sociétés s'il est une personne morale. Par ailleurs, les revenus perçus par les associés ne sont pas imposés dans la même catégorie selon qu'il s'agit des revenus issus des placements financiers réalisés par la société ou des revenus fonciers issus de la perception de loyers.

Concernant les SCPI détenues par une société à l'IS, voir notre question / réponse : [SCPI – Quelles sont les conséquences en cas de détention de parts de SCPI par une société à l'IS ?](#)

Concernant les SCPI détenues par une société à l'IS, voir notre stratégie client : [Acquérir des parts de SCPI par le biais d'une société soumise à l'IS](#)

Concernant les SCPI au niveau international, voir notre question / réponse : [Comment sont imposés les revenus issus de SCPI investies à l'étranger ?](#)

Concernant les SCPI au niveau international, voir notre question / réponse : [Pourquoi n'ai-je pas de crédit d'impôt sur les revenus de SCPI investies à l'étranger lorsque j'ai un déficit foncier ?](#)

Concernant les SCPI au niveau international, voir notre question / réponse : [Comment sont imposées les SCPI investies à l'étranger détenues par des non-résidents ?](#)

7.1. Revenus

Le contribuable sera imposé sur les recettes au titre de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, et de façon marginale, sur les revenus financiers de la SCPI dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Les frais de souscription ne sont pas déductibles des revenus fonciers

(de la même manière que les frais d'acquisition d'un immeuble).

[BOI-RFPI-DECLA-20, § 160](#)

Remarque :

Lorsque les parts SCPI sont détenues via un compte-titres, la fiscalité reste identique à savoir revenus foncier et de façon marginale, sur les revenus financiers de la SCPI dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

L'investisseur aura la possibilité d'opter sous le régime du micro-foncier s'il dispose par ailleurs d'au moins un immeuble donné en location nue ([BOI-RFPI-DECLA-10, § 70](#)).

Pour plus de précisions, se référer à la fiche : [IR : Revenus fonciers](#)

À noter :

Les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition de nue-propiété de parts de société détenant un immeuble loué ou destiné à être loué, ne sont pas déductibles "dès lors que ces dépenses ne peuvent être considérées comme engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné en location". (Inst. adm. 23 mars 2007, [BOI 5 D-2-07](#) fiche n° 10 § 17).

[BOI-RFPI-BASE-20-80](#) § 160

CRL : La Contribution sur les Revenus Locatifs est acquittée par la SCPI et non par les associés de la SCPI, y compris s'ils soumis à l'impôt sur les sociétés.

Pour plus d'informations, voir : [Impôts locaux](#)

7.2. Plus-values

En cas de cession de parts de SCPI, le contribuable sera imposé au titre des plus-values immobilières des particuliers.

Seuls sont applicables l'exonération au titre de la résidence principale et les abattements pour durée de détention.

[BOI-RFPI-SPI-10-20](#) § 150

La cession de parts de SCPI ne bénéficie pas de l'exonération en cas de cession inférieure ou égale à 15 000 €.

En cas de cession de l'immeuble par la SCPI, les plus-values immobilières réalisées par la société sont déterminées au niveau de la société selon les règles des plus-values immobilières des particuliers.

Chaque associé sera ainsi imposé au prorata de ses droits dans la société.

Pour plus de précisions, se référer à la fiche : [Plus-values immobilières des particuliers - Généralités](#).

7.3. Impôt sur la fortune (IFI - ISF)

7.3.1. IFI à compter du 1er janvier 2018

Les parts de SCPI doivent être déclarées à l'IFI pour la fraction représentative de biens ou droits immobiliers détenus par la société au 1er janvier de l'année d'imposition.

CGI, art. 965

De même, les contrats d'assurance-vie rachetables et les bons ou contrats de capitalisation doivent être déclarés à l'IFI au prorata des encours représentatifs d'actifs immobiliers, et notamment de parts de SCPI.

CGI, [art. 972](#)

Pour plus d'éléments, voir [IFI : Principes, calcul](#)

7.3.2. ISF jusqu'en 2017

Les parts de SCPI devaient être déclarées à l'ISF pour leur valeur vénale au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

8. Régimes de faveur

8.1. Dispositif Périssol

Les détenteurs de parts de SCPI pouvaient, comme les propriétaires directs d'immeubles affectés à l'habitation, opter pour le régime périssol de l'amortissement des immeubles sur 24 ans. Il concerne les logements acquis entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 août 1999.

La limite de déduction des déficits sur le revenu global est relevée à 15 300 €.

Il est aujourd'hui impossible de souscrire des SCPI bénéficiant de ce régime fiscal.

Voir pour plus de détails la fiche formation [Périssol](#)

8.2. Dispositif De Robien

Les souscriptions en numéraire de parts de SCPI peuvent bénéficier aussi du dispositif de Robien sous réserve qu'elles investissent dans l'immobilier locatif répondant aux conditions requises.

Dans ce cas, les souscripteurs personnes physiques peuvent déduire de leurs revenus fonciers un amortissement calculé sur 95 % du montant de leur souscription.

La SCPI se doit d'investir 95 % du montant de la souscription dans le financement d'immobilier locatif remplissant les conditions du dispositif "De Robien".

[BOI-RFPI-SPEC-20-20-70](#) § 180

Deux régimes "De Robien" existent : le régime "De Robien classique", pour les souscriptions avant le 1^{er} septembre 2006, et le régime "De Robien recentré" pour les souscriptions après le 1^{er} septembre 2006.

Voir pour plus de détails la fiche formation [De Robien](#)

8.3. Dispositif Borloo

Il est possible de bénéficier par l'intermédiaire d'une SCPI du régime "Borloo neuf".

Voir pour plus de détails la fiche [Borloo neuf \(ou populaire\)](#)

8.4. Dispositif Scellier

Les souscriptions en numéraire de parts de SCPI peuvent bénéficier aussi du dispositif Scellier sous réserve qu'elles investissent dans l'immobilier locatif répondant aux conditions requises.

[BOI-IR-RICI-230-10-20](#) § 50

Dans ce cadre, les souscripteurs personnes physiques peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu égale :

- à 25 % du montant de leur souscription en 2009 et 2010,
- à 13 % en 2011.

Ce taux était majoré de 10 points pour les logements acquis ou construits en 2011 (22 %) dont le niveau de performances énergétiques est supérieur à celui imposé par la législation en vigueur (logements BBC).

Pour les investissements réalisés en 2012, les taux applicables sont de :

- 13 % pour les logements BBC,
- 6 % pour les logements non BBC acquis en 2012 lorsque la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2011.

La réduction est étalée sur 9 ans à compter de la souscription.

La SCPI se doit d'investir 95 % du montant de la souscription dans le financement d'immobilier locatif remplissant les conditions du dispositif "Scellier".

Voir pour plus de détails la fiche formation [Scellier](#)

8.5. Dispositif Duflot

Les souscriptions en numéraire de parts de SCPI peuvent bénéficier aussi du dispositif Duflot sous réserve qu'elles investissent dans l'immobilier locatif répondant aux conditions requises (art. 80, LF 2013 – article 199 novovicies du CGI dans sa version antérieure au 1^{er} janvier 2015).

Dans ce cadre, les souscripteurs personnes physiques peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu calculée au taux de 18 % répartie sur 9 ans. La réduction d'impôt en cas de souscription de SCPI est calculée sur 95 % du montant de la souscription.

Elle ne sera pas reportable lorsque le montant de l'impôt sur le revenu sera inférieur à celui de la réduction.

Pour plus de détails voir la fiche formation [Duflot](#)

8.6. Dispositif Pinel

Les souscriptions en numéraire de parts de SCPI peuvent bénéficier du dispositif PINEL sous réserve qu'elles investissent dans l'immobilier locatif répondant aux conditions requises.

Dans ce cadre, les souscripteurs personnes physiques peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu variant en fonction de la durée de location :

- 12 % (23 % en outre-mer) pour les souscriptions servant à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de six ans,
- 18 % (29 % outre-mer) pour celles servant à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de neuf ans.

En cas de prolongation de l'engagement de location, les souscripteurs peuvent continuer de bénéficier de la réduction d'impôt au taux de 6 % pour la première période triennale et 3 % pour la seconde période triennale en cas de prorogation d'un engagement initial de 6 ans, ou de 3 % en cas de prorogation d'un engagement initial de 9 ans.

À la différence des dispositifs précédents, la réduction d'impôt en cas de souscription de SCPI est calculée sur 100 % du montant de la souscription et non pas 95 %.

Elle ne sera pas reportable lorsque le montant de l'impôt sur le revenu sera inférieur à celui de la réduction.

Remarque :

Le dispositif Pinel qui devait prendre fin au 31 décembre 2021 est prorogé jusqu'au 31 décembre 2024, avec cependant une baisse progressive du taux de la réduction pour les années 2023 et 2024.

En outre, depuis le 1er janvier 2021 les logements individuels ne sont plus éligibles au dispositif. Or, en l'absence de précisions, ce recentrage du Pinel à l'habitat collectif devrait s'appliquer aux investissements directs mais aussi aux investissements en SCPI.

[Loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 art. 169](#)

[Pour plus de détails voir notre doc expert Pinel](#)

[Pour plus de détails, voir notre doc pratique : Pinel/ Malraux – Quelle est la durée d'investissement pour l'acquisition de SCPI?](#)

8.7. Dispositif Malraux

Les SCPI Malraux investissent en immeubles situés dans des zones définies par des périmètres de restauration immobilières.

Le patrimoine immobilier de ce type de SCPI est constitué d'immeubles d'habitation anciens situés dans des secteurs sauvegardés, le montant des travaux constitue le déficit fiscal que se partagent les associés. Ce déficit est imputable sans limitation sur le revenu global du contribuable.

Sont éligibles les souscriptions de parts de SCPI Malraux dont la date de clôture est intervenue depuis le 1er janvier 2017 et répondant aux conditions suivantes :

- au moins 65 % du montant de la souscription doit être affecté aux dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt ;
- au moins 30 % du montant de la souscription doit être affecté à l'acquisition d'immeuble ;
- le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les 18 mois suivant la clôture de celle-ci.

Voir, pour plus de détails, le doc expert [Loi Malraux \(depuis le 1er janv. 2017\)](#)

Pour plus de détail, voir notre doc pratique : [Pinel/ Malraux – Quelle est la durée d'investissement pour l'acquisition de SCPI?](#)

9. Textes de référence

- [CMF. art. L.214-50 et suiv.](#)
- [Seconde Loi de finances rectificative pour 2011](#)
- [Inst. adm. 23 mars 2007, BOI 5 D-2-07](#)
- [Réponse ministérielle du 20 février 2007](#)
- [Ordonnance du 13 octobre 2005](#)

GLS PATRIMOINE dont le siège social est situé 12 Boulevard du Roi à VERSAILLES (78000) - Tel : 01 61 12 08 57.