

Acheter des SCPI sans être fiscalisé, une solution en vogue



C'est un placement en vogue : l'achat de SCPI, mais démembré ! Vous n'achetez que la nue-propiété des parts de SCPI. A la clé, une décote sur le prix d'achat et l'absence de fiscalité pendant toute la durée du démembrement. Explications.

La SCPI de rendement, c'est un placement privilégié pour ceux qui veulent mettre un peu d'immobilier dans leur patrimoine sans assumer l'épineuse question de la gestion. Investie par des sociétés de gestion dans des immeubles d'entreprise (commerces, bureaux, entrepôts,...) en France et en zone Euro, elle a rapporté, en moyenne, l'an dernier, entre 4,5 et 5%. Et, depuis le début de l'année, le rendement s'élève à 4,62% sur le premier trimestre.

>>> [Testez notre sélectionneur de SCPI](#)

Gros bémol : en souscrivant ces parts de SCPI, le particulier est fiscalisé sur les revenus fonciers. Soit, pour un contribuable imposé à 30%, une taxation de 45,5% (dont 15,5% de prélèvements sociaux). Une fiscalité lourde qui incite de plus en plus d'épargnants à acheter en démembrement. *"L'acquéreur achète la nue-propiété des parts. Il ne reçoit pas de loyers pendant 5, 10 ou 20 ans"*, explique Julien Vrignaud, cofondateur de la

plateforme SCPI-8, un nouvel outil de conseil patrimonial en ligne dédié aux SCPI. En contrepartie, il bénéficie d'une décote de 20 à 50% du prix de la pleine propriété de la part en fonction de la durée du démembrement. Par exemple, la nue-propriété de la part de la SCPI Corum vous coûtera 75% du prix de la pleine propriété si le démembrement dure 5 ans et 51% s'il dure 20 ans.

En général, les SCPI proposant l'achat démembré de parts (un gros tiers) choisissent les clés de répartition entre le nue-propriétaire et l'usufruitier. *"On trouve des SCPI très performantes proposant le démembrement comme la SCPI Corum (6,30% en 2015), PFO (5,01%) ou encore Epargne Foncière (5%)"*, souligne Jonathan Dhiver, fondateur de Meilleurescpi.com. Au terme du démembrement, l'acquéreur retrouve la pleine propriété de sa part et perçoit enfin les loyers. C'est une formule qui convient particulièrement aux épargnants à l'approche de leur retraite. *"Avant 65 ans, des revenus complémentaires ne sont pas forcément nécessaires. Ils ne veulent pas alourdir leur impôt"*, constate Jonathan Dhiver. *"C'est un pari sur l'avenir puisque l'on table sur une perspective de revalorisation de la part, mais la décote est définitivement acquise. L'opération est rentable"*, estime Julien Vrignaud.

Tentez ? Sachez que vous pouvez acheter les parts de SCPI à crédit, une formule particulièrement avantageuse au regard des niveaux des taux d'emprunt, très bas. N'oubliez pas d'investir sur plusieurs SCPI pour répartir votre risque et miser sur l'expertise de différentes sociétés de gestion.

Marie-Dominique Dubois