

**B.S.P.I**

FINANCE

30, avenue François Lascour  
84130 Le Pontet

☎ : 04 90 32 35 41

📞 : 06 20 64 42 71

[secretariat@bspifinance.com](mailto:secretariat@bspifinance.com)

*Nous sommes sur le Web !*

*Retrouvez-nous, à l'adresse :*

[www.bspifinance.com](http://www.bspifinance.com)

## L'IMMOBILIER AU TRAVERS DE LA « PIERRE-PAPIER » :

### S.C.P.I. – O.P.C.I.

Pour gérer son patrimoine, de nombreuses options sont disponibles.

Parmi elles, l'investissement dans la pierre reste un investissement très prisé. En effet, ce dernier est un des principaux moyens d'obtenir, à la fois, des revenus réguliers court terme et d'éventuels revenus long terme par le biais d'une plus-value réalisée lors de la vente du bien.

L'investissement dans l'immobilier jouit également d'une excellente réputation et apparaît comme nécessaire pour toute personne soucieuse de se constituer un patrimoine.

Cependant, ce type d'investissement n'est pas sans risque puisque le propriétaire d'un bien immobilier locatif supporte le risque d'impayé.

Face à ces risques et à leurs coûts, il est possible de s'affranchir de ces contraintes en investissant dans l'immobilier par le biais de fonds de placement que sont :

- Les **S**ociétés **C**iviles de **P**lacements **I**mmobiliers (SCPI)
- Les **O**rganismes de **P**lacements **C**ollectifs **I**mmobiliers (OPCI).

L'investissement dans ces supports, appelés « pierre papier », permet de jouir des rendements du parc immobilier tout en s'exonérant des contraintes d'exploitation de l'immeuble avec des budgets personnalisés.

## QU'EST-CE QU'UNE S.C.P.I. ?

Les Sociétés Civiles de Placements Immobiliers sont des organismes de placement collectif immobilier qui ont pour objet l'acquisition d'un patrimoine immobilier locatif et la gestion de ce dernier. Il peut s'agir d'immeubles d'habitation, de bureaux ou de commerces.

Les SCPI sont alors composées d'immeubles destinés à la location. Une SCPI peut détenir des immeubles déjà existants ou bien des immeubles qu'elle réhabilite ou rénove.

Elle peut également détenir des parts de société de personne non cotée ainsi que des parts d'autres SCPI ou OPCI. En outre, il faut que la quote-part des parts de ces sociétés et organismes ne dépasse pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.

Détenu à 80 % par des particuliers, ce véhicule permet à un particulier d'investir indirectement dans la pierre et ainsi de diversifier son patrimoine.

Les SCPI connaissent des variantes. En effet, elles se divisent en plusieurs catégories selon qu'elles détiennent un patrimoine composé d'immeubles à usage commercial ou bien d'immeubles à usage d'habitation.

La plus grande majorité des SCPI détient des immeubles de bureaux ou à usage commercial. Cela s'explique en partie en raison de l'attractivité du prix des loyers et de la facilité de gestion de ce secteur. Les SCPI sont à ce titre les premiers véhicules d'investissement dans l'immobilier commercial.

On distingue également les SCPI de rendement (détenant majoritairement des immeubles de bureaux et des commerces) des SCPI fiscales qui investissent dans des logements d'habitation répondant à certains critères afin de faire bénéficier les associés d'avantages fiscaux (dispositif Malraux par exemple).

Les SCPI, qu'elles soient à capital variable ou fixe, de rendement ou fiscales, peuvent détenir au maximum 10 % de liquidités.

## COMMENT FONCTIONNE UNE S.C.P.I. ?

L'organisation des SCPI est confiée à une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers et chargée de mutualiser les risques en diversifiant les placements. Cette société de gestion collecte les capitaux nécessaires au fonctionnement de la SCPI.

Elle est également chargée d'entretenir, d'améliorer et de gérer tous les biens de la SCPI dont les associés sont alors les propriétaires.

Le conseil de surveillance (nommé en assemblée générale) assiste la société de gestion et représente les associés auprès de cette dernière.

Ce sont les associés des SCPI qui décident de son organisation, nomment les responsables et distribuent les bénéfices.

Le commissaire au compte est chargé de certifier et de vérifier la sincérité des comptes annuels.

Des experts immobiliers sont également nommés afin de veiller au bon fonctionnement de la SCPI et de jouer un rôle de conseil dans l'acquisition des biens immobiliers par la SCPI.

En pratique, le particulier voulant souscrire des parts de SCPI procède à l'achat de parts et obtient ainsi le statut d'associé dans cette SCPI. La somme reçue par la SCPI sera alors affectée à l'achat d'un ou plusieurs biens immobiliers. La gestion de ces biens est confiée à une société de gestion qui se charge de les louer et de les entretenir pour le compte des porteurs de parts.

Les souscripteurs reçoivent alors, sous forme de revenus réguliers, une quote-part des loyers encaissés à proportion de leurs droits dans la SCPI (les modalités de réception des revenus diffèrent selon le mode de détention des parts de SCPI).

Il faut alors comprendre que le porteur de parts de la SCPI est un associé de cette SCPI. Une SCPI appartient en proportion de l'investissement de chacun à l'ensemble des associés. L'associé reçoit lors de sa souscription à la société les statuts, la note d'information, le rapport annuel et le bulletin trimestriel. Il a ainsi un droit d'information et de vote. La responsabilité de l'associé est limitée au montant du capital de sa part au sein de la société.

### **COMMENT DETENIR DES PARTS D'UNE S.C.P.I. ?**

Les modalités de souscription varient selon que la SCPI soit à capital fixe ou à capital variable. Dans le cas d'une SCPI à capital fixe, il est possible d'acquérir des parts lors du lancement de cette dernière, lors d'une augmentation de capital ou sur le marché secondaire.

A contrario, dans le cas d'une SCPI à capital variable, il est possible de souscrire des parts à tout moment.

Il n'existe pas à ce jour de dispositions légales concernant la durée de détention des SCPI de rendement, cependant les parts de SCPI restent des placements moyen terme voire long terme, le sous-jacent de ce placement étant la détention d'un patrimoine immobilier.

Les parts d'une SCPI peuvent être détenues en direct, par le biais d'une société, ou bien logées dans un contrat d'assurance vie.

#### **Dans le cadre de parts détenues en direct par un particulier**

La souscription de parts dans une SCPI est réalisée par un acte sous seing privé et entraîne le versement d'une commission de souscription qui varie entre 5 et 12 % du montant souscrit.

Le particulier reçoit donc directement le versement d'une quote-part des loyers perçus par la SCPI.

Les SCPI détenues en direct présentent des avantages lorsqu'il s'agit de SCPI fiscales : en effet, ce n'est que par le biais d'une détention en direct que le souscripteur peut bénéficier de l'avantage fiscal qu'elle lui confère.

Le souscripteur bénéficie donc de cet avantage à hauteur de son investissement dans la société.

Dans ce cas, ce type de SCPI ne sera pas loger dans un contrat d'assurance-vie présente peu d'intérêt.

#### **Dans le cadre de parts détenues par le biais d'une assurance-vie**

Certains contrats d'assurance-vie proposent des placements dans des SCPI, dans la catégorie des unités de compte. En principe, les revenus distribués par la SCPI et les plus-values potentielles sur les parts sont versés sur le contrat d'assurance-vie.

Détenir des parts par le biais d'une assurance-vie comporte de nombreux avantages :

- Le premier réside dans le fait que le nombre de parts logés dans le contrat sont garanties par l'assureur.
- Il est possible de sortir de la SCPI simplement en rachetant, tout ou partie, du contrat auprès de l'assureur. Il suffit d'en faire la demande et le souscripteur perçoit alors la somme correspondante à la valeur de ses parts.  
Dans le cadre d'une détention en direct, il faut attendre les dates de souscription des SCPI et trouver un acheteur pour ses parts.
- Le souscripteur peut désigner un bénéficiaire à qui seront transmis les parts de la SCPI lors de son décès.

### COMMENT CEDER LES PARTS D'UNE S.C.P.I. ?

Pour retirer les sommes placées dans la SCPI, il faut céder ses parts. Les modalités de vente varient en fonction de la nature de la SCPI.

Dans une SCPI à capital fixe, il faut vendre ses parts sur un marché secondaire.

Dans une SCPI à capital variable, il faut faire connaître son intention de retrait à la société de gestion. Il appartient à celle-ci de déterminer le prix de retrait. En l'absence de nouveau souscripteur, la SCPI doit rembourser l'associé qui peut alors se retirer de la société.

Des règles, d'origine contractuelle, peuvent venir encadrer la sortie d'un particulier d'une SCPI.

Dans le cadre de parts de SCPI détenues par le biais d'une assurance vie, on procédera au rachat partiel ou total du contrat.

### QUEL EST LE REGIME FISCAL D'UNE S.C.P.I. ?

Les SCPI sont fiscalement transparentes. Elles ne paient donc pas d'impôts sur les revenus qu'elles encaissent.

En revanche, chaque associé est personnellement redevable de l'impôt à concurrence de la part des bénéfices qui lui est versée. Les associés reçoivent des dividendes qui sont imposés dans leurs mains dans la catégorie correspondant à leur nature.

#### *Dans le cadre de parts d'une détention en direct par un particulier*

Les revenus provenant de la location sont imposables au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers (et sont également soumis à la contribution sociale généralisée).

Il est à noter que les associés peuvent bénéficier du régime du micro foncier lorsque le montant annuel des revenus bruts fonciers du foyer fiscal est inférieur à 15 000 €.

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

Le contribuable bénéficie alors d'un abattement à partir de la 5ème année de détention, soit une exonération totale au terme de 22 ans pour l'impôt sur le revenu, et au terme de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

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.

Concernant les SCPI dites fiscales, le régime d'imposition est le même que pour les SCPI de rendement détenues en direct, mais leur intérêt principal réside dans le bénéfice d'avantages fiscaux. C'est ainsi le cas des SCPI PINEL ou MALRAUX.

La SCPI qui investit dans l'immobilier répondant aux critères du dispositif transfère alors son avantage fiscal à ses associés.

**Dans le cadre d'une détention par le biais d'une assurance-vie**

Les revenus et plus-values sont taxés uniquement en cas de rachat partiel ou total selon le régime fiscal de l'assurance-vie.

L'investissement dans une SCPI permet à un particulier d'accéder à un investissement immobilier avec de faibles montants, investissement qui permet la perception de revenu régulier sans avoir à se soucier de la gestion des biens.

Enfin, cela permet à des particuliers d'accéder au marché de l'immobilier d'entreprise, qui est un marché porteur, offrant des perspectives de rentabilité, souvent plus élevées que le marché du logement.

**Les SCPI sont donc des placements où l'immobilier occupe une place prépondérante.**

**Les associés bénéficient des avantages de l'immobilier de rapport, sans avoir à gérer les contraintes de la détention en direct d'un immeuble.**

**L'achat de parts de SCPI hors contrat d'assurance vie implique une détention à moyen terme.**

**En effet, les dates d'entrée et de sortie fixes au capital d'une SCPI, la mise en relation entre les acquéreurs et les vendeurs..... peuvent entraîner un manque de liquidités des parts.**

**Si les parts de SCPI offrent des perspectives de rendement intéressantes, compte tenu de leur horizon de placement à moyen terme, il conviendra de valider ce type d'investissement au cas par cas en fonction de la situation patrimoniale de chaque investisseur.**

## QU'EST-CE QU'UN O.P.C.I. ?

Les Organismes de Placements Collectifs Immobiliers sont des fonds immobiliers créés en 2008. A l'origine, ils avaient pour vocation de remplacer les SCPI.

Leur objet est similaire à celui des SCPI, à savoir, l'investissement dans des immeubles destinés à la location, détenus directement ou indirectement.

Si les OPCI détiennent majoritairement des actifs immobiliers, ils détiennent également un grand nombre de liquidités. Il s'agit là de la différence majeure entre les SCPI et les OPCI : les SCPI sont cantonnées à un maximum de 10 % de liquidités, les OPCI doivent en détenir un minimum de 10 %.

Les OPCI sont dits plus souples que les SCPI. Il est plus facile de cesser son investissement dans un OPCI que dans une SCPI. De plus, la plus grande part de liquidités détenues lui permet de diversifier ses classes d'actifs et donc de ne pas uniquement dépendre des fluctuations immobilières.

L'OPCI a également l'obligation de détenir au moins 5 immeubles construits, loués ou offerts à la location, représentant ensemble au moins 20% des actifs immobiliers.

L'OPCI peut être constitué sous deux formes :

- Soit sous la forme d'un Fond de Placement Immobilier (FPI)
- Soit sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV).

Selon que l'OPCI adopte l'une ou l'autre des formes juridiques, des différences sont à noter.

### OPCI sous la forme d'un FPI

Il s'agit de copropriété non dotée de la personnalité morale, les investisseurs sont des porteurs de parts et non d'actions. Le quota d'actif immobilier dans un FPI peut être constitué d'immeubles, de meubles et de biens d'équipements affectés au fonctionnement et à l'exploitation des immeubles, de droits réels sur les immeubles ainsi que de parts de société de personne non cotées.

La part d'actifs immobiliers détenue doit être au moins égal à 60 % de la totalité des actifs.

### OPCI sous la forme du SPPICAV

Il s'agit de sociétés anonymes à capital variable. Ainsi, tout investisseur qui achète des parts devient alors actionnaire et peut s'exprimer sur la gestion de la société au sein des assemblées générales

Concernant le quota d'actif immobilier, les actifs énumérés pour les FPI doivent également figurer sur la liste. Sont aussi incluses dans le quota, des actions de sociétés cotées en bourse.

La part d'immeuble ou de société non cotée doit représenter au moins 51 % de l'actif total de l'OPCI.

## COMMENT FONCTIONNE UN O.P.C.I. ?

Les OPCI sont constitués et gérés par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Concernant les informations qui doivent être transmises au porteur de part, il est à noter que, préalablement, à la souscription, l'établissement qui commercialise les parts doit remettre au souscripteur un « document d'information clé pour l'investisseur » destiné à l'informer sur la composition et le fonctionnement de l'OPCI dans lequel il investit.

Les OPCI sont tenus de distribuer une part importante de leur résultat net et des plus-values qu'ils réalisent.

Les SPPICAV sont tenus de distribuer au minimum 85 % des revenus locatifs qu'elles perçoivent, et 50 % des plus-values de cession réalisées.

Les FPI sont tenus de distribuer 85 % minimum de leur résultat distribuable, peu importe la provenance de ce dernier (revenu locatif, plus-values).

### **COMMENT DETENIR DES PARTS D'UN O.P.C.I. ?**

Tout comme les SCPI, les OPCI peuvent être détenus en direct ou par le biais d'une assurance-vie.

Les règles sont alors les mêmes que celles des SCPI.

### **COMMENT CEDER LES PARTS D'UN O.P.C.I. ?**

Les parts ou actions d'OPCI sont émises et rachetées à tout moment, à la demande des porteurs de parts.

Toutefois, les souscriptions peuvent être suspendues sous certaines conditions d'origine contractuelle telles que le montant maximum d'actifs atteint par exemple.

Le montant d'achat des parts d'OPCI est indexé sur la valeur liquidative. Elle est établie après la date limite de centralisation de souscription des demandes.

Il est possible pour l'associé de vendre ses parts à tout moment. En revanche, le rachat des parts peut être provisoirement suspendu en cas de demande de rachat excédant 2% du nombre de parts ou d'actions de l'OPCI par un porteur de parts représentant plus de 20 % du capital.

La prise de participation dans un OPCI par l'intermédiaire d'un contrat d'assurance-vie se fait par l'acquisition de parts lors de la souscription.

La sortie se matérialise par la cession des parts dans le contrat d'assurance-vie.

### **QUEL EST LE REGIME FISCAL D'UN O.P.C.I. ?**

Les OPCI sont fiscalement transparentes.

Les revenus provenant des recettes locatives et des autres placements effectués par les OPCI sont imposés entre les mains des porteurs, à raison de leurs droits dans l'organisme.

Les modalités d'imposition des revenus perçus diffèrent selon la structure de l'OPCI.

#### **Dans le cadre d'une SPPICAV**

Les actionnaires, personnes physiques, sont imposés selon le régime de distribution des dividendes.

Les gains, lors de la cession des parts, sont soumis au régime des plus-values de cession de valeurs mobilières des particuliers.

**Dans le cadre d'une FPI**

Les revenus des actifs immobiliers loués nus seront imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Il sera alors possible d'adhérer au régime du microfoncier.

Les revenus des actifs immobiliers loués meublés sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

Les produits issus des actifs mobiliers du FPI constituent des revenus de capitaux mobiliers perçus par les porteurs de parts à la date de leur distribution. Ils sont imposables au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie correspondant à leur nature (dividendes ou produits de placement à revenus fixes).

Les plus-values distribuées, ainsi que celles issues de la cession des parts, sont imposables dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers.

**Dans le cadre d'une assurance-vie**

Les revenus sont taxés lors d'un rachat partiel ou total selon le régime fiscal en vigueur pour les revenus des assurances-vie.

**Les OPCI présentent donc l'avantage d'être plus liquides que les SCPI et cet investissement est un placement varié avec un sous-jacent principal qui est l'immobilier. De plus, il est moins contraignant de céder ses parts d'OPCI, notamment en raison des liquidités qui les composent.**

**Les OPCI sont très encadrés juridiquement, ce qui confère des protections plus grandes au souscripteur.**

**Cependant, les OPCI, du fait de leur caractère récent, sont moins développés et moins présents sur le marché.**

**Il est également à noter que, tout comme pour les SCPI, le capital et le rendement ne sont pas garantis.**

**Les OPCI s'imposent donc comme un véhicule d'investissement plus hybride que les SCPI en raison de la quantité importante de liquidités présente dans ces organismes. Il est même possible d'y nicher des sociétés cotées en bourse.**