

ARGENT & PLACEMENTS • ASSURANCE VIE

Assurance-vie et immobilier : une combinaison encore gagnante ?

Investir en sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) au sein de l'assurance-vie présente d'indéniables atouts, même si les frais de l'enveloppe écornent la rentabilité du placement.

Par Aurélie Fardeau

Publié le 03 novembre 2022 à 06h00 • Mis à jour le 03 novembre 2022 à 06h00

• Lecture 3 min.

Article réservé aux abonnés

L'immobilier rassure en période chahutée. La pierre, placement tangible, offre un horizon d'investissement long et exempt des à-coups de la Bourse. Elle fait, en outre, office de rempart face à l'inflation. C'est pourquoi les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) poursuivent leur insolente croissance. Ces produits donnent accès à de l'immobilier locatif, souvent professionnel, sans avoir à subir les inconvénients de la sélection des biens ni de la gestion locative.

Lire aussi : [Assurance-vie : la gestion pilotée à l'épreuve de la baisse des marchés financiers](#)

Accessibles à petit prix, elles permettent aux épargnants d'investir dans un portefeuille diversifié de biens immobiliers et de percevoir en contrepartie la quote-part des loyers correspondant à leur investissement. Un format qui séduit !

Selon l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim), les SCPI ont enregistré une collecte record de 5,2 milliards d'euros au premier semestre 2022. L'engouement des Français a été renforcé par la bonne tenue des rendements des SCPI ces dernières années et ce, malgré la pandémie. En 2021, ces dernières ont rapporté 4,45 % en moyenne, selon l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF).

Le principal inconvénient des SCPI réside dans leur fiscalité. Les revenus locatifs sont en effet taxés en fonction de la tranche marginale d'imposition du foyer de l'investisseur et ils subissent en outre les prélèvements sociaux de 17,2 %.

Pour un ménage taxé à 30 %, c'est donc près de la moitié des dividendes perçus qui sont ponctionnés. Et bien plus pour les ménages situés dans les plus hautes tranches du barème. L'assurance-vie représente une oasis pour ces épargnants fortement fiscalisés. En effet, tant que les gains restent dans le contrat, ils ne sont pas imposés. Au moment de la sortie, ils bénéficient de la fiscalité avantageuse de l'enveloppe, qui prévoit des abattements importants après huit ans de détention.

Pas de délai de jouissance

L'assurance-vie présente deux autres atouts parfois méconnus des épargnants.

D'abord, les commissions de souscription sont souvent allégées. Pour une part valant 100 euros en direct, vous pourrez par exemple l'obtenir à 97 euros avec l'enveloppe assurantielle (les frais sont intégrés au prix de part).

Ensuite, en logeant vos SCPI dans un contrat d'assurance-vie, vous ne supportez pas le délai de jouissance. « *Ce dernier correspond au délai entre la date de souscription d'une SCPI et le moment où l'épargnant peut prétendre à percevoir ses premiers dividendes* », définit Paul Bourdois, le fondateur du courtier France SCPI, dans son ouvrage *La SCPI pour les nuls* (First, 240 pages, 12,50 euros). Il laisse le

temps à la société de gestion d'investir l'argent sur le marché immobilier. Il est généralement compris entre quatre et six mois. En assurance-vie, c'est donc autant de temps – et d'argent – gagnés pour l'épargnant.

Il vous reste 53.26% de cet article à lire. La suite est réservée aux abonnés.