

# Viser au plus juste avec les SCPI fiscales

LAURENCE BOCCARA / JOURNALISTE | LE 27/01 À 06:00

## Les cinq SCPI Pinel

Nom de la SCPI (société de gestion), en euros

	Prix unitaire de la part	Investissement minimum
Allianz Dumidurable 4 (Immovalor Gestion)	1.000	8.000
Amundi Sélection Logement (Amundi Immobilier)	1.000	10.000

Viser au plus juste avec les SCPI fiscales

Pour ceux qui n'ont pas les moyens d'acheter un logement, l'achat de parts d'une société civile de placement immobilier (SCPI) s'avère une solution « bis » pour investir dans la pierre. Et lorsque la SCPI est fiscale, cela permet de minorer son impôt sur le revenu. Les SCPI fiscales, composées d'immeubles d'habitation, répliquent les dispositifs fiscaux existants pour de la détention en direct. Cinq SCPI proposent d'accéder au dispositif Pinel (voir tableau), quatre permettent de faire du déficit foncier, deux reproduisent le régime Malraux et une celui du monument historique. Finançable à crédit, le montant de la souscription se calibre à l'euro près. Cela est rendu possible grâce à un prix unitaire de part accessible souvent compris entre 500 euros et 5.000 euros. Autre avantage de la SCPI : un processus d'achat rapide. Quelques jours suffisent au lieu des trois mois habituels pour l'achat d'un bien en « dur ». Réalisée en fin d'année, une souscription permet d'obtenir un effet fiscal quasi immédiat. A savoir : la durée de détention de ce placement est plus longue que pour les autres SCPI. Pour conserver l'avantage fiscal, il ne faut céder les parts qu'à la revente des immeubles, soit de douze à quinze ans après la souscription. Cette classe de SCPI affiche des rendements modestes de 2,5 à 3,5 % par an (hors avantage fiscal).

**Niveau de risque** (sur 10) : 6.

**Potentiel de plus-value/rendement** : rendement locatif : de 2,5 à 3,5 % par an (hors avantage fiscal) ; la **plus-value** potentielle dépendra du marché immobilier lors de la revente.

**Liquidité** : bonne.

**Frais** : frais de souscription de 6 à 12 % du montant investi ; frais annuels de gestion de 7 à 12 %.

**Fiscalité** : les revenus sont taxés au barème progressif de l'impôt sur le revenu + 15,5 % de prélèvements sociaux ; impôt sur la plus-value immobilière. Attention aux SCPI Malraux : la plus-value est calculée sur la différence entre le prix de vente et le prix d'achat hors travaux. ●

**L. B.**