



FISCALITÉ DES SCPI

Personnes physiques

PRINCIPE DE LA TRANSPARENCE FISCALE

Les SCPI ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés. Les détenteurs de parts sont soumis à la même fiscalité que s'ils étaient directement propriétaires des biens détenus par la SCPI.

Les revenus des parts de SCPI sont composés :

1. De revenus fonciers (issus des loyers perçus)
2. De revenus financiers (issus de la trésorerie placée par la société de gestion)
3. De plus-values (issues des cessions de valeurs mobilières, d'immeubles et de parts de SCPI)

1. Imposition des revenus fonciers

Deux régimes :

■ Le micro-foncier :

- > C'est un régime simplifié qui concerne l'ensemble des revenus fonciers d'un foyer fiscal.
- > Ce régime est applicable aux revenus de SCPI uniquement lorsque l'associé dispose par ailleurs de revenus fonciers provenant de la location d'au moins un immeuble détenu en direct, et qu'ensemble, ses revenus fonciers bruts sont inférieurs à 15 000€. Ce régime doit être exclu si les biens immobiliers ouvrent déjà droit à un dispositif particulier (Scellier intermédiaire, Robien, Malraux...).
- > L'administration fiscale procède à un abattement forfaitaire de 30% sur le montant des revenus fonciers imposables.

■ Le régime réel :

- > Ce régime s'applique de plein droit dès lors que la somme des revenus fonciers bruts est supérieure à 15 000€, ou sur option en deçà de ce montant (l'option est alors exercée irrévocablement pendant 3 ans).
- > L'associé procède lui-même au calcul de son montant imposable.
- > Les revenus fonciers sont soumis aux prélèvements sociaux de 12,3% et imposables à hauteur de la tranche marginale d'imposition de l'impôt sur le revenu.
- > Calcul du montant imposable : c'est le revenu locatif brut diminué des dépenses effectivement supportées et justifiées (frais de gérance, travaux, charges de propriété et de copropriété, taxes, documents d'information des associés, frais des AG) et des intérêts d'emprunts contractés le cas échéant, pour l'acquisition de biens immobiliers locatifs.
- > En cas de revenu foncier négatif (en raison des charges supportées), le déficit foncier est déductible du revenu global à hauteur de 10 700€ par an, sous réserve qu'il ne soit pas généré par des intérêts d'emprunt.
Passé ce plafond, la fraction du déficit supérieure à 10 700€ et celle générée par les intérêts d'emprunt sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

2. Imposition des revenus financiers

Les revenus financiers représentent généralement une très faible part des revenus distribués par la SCPI. Ces revenus proviennent des intérêts des certificats de dépôt sur lesquels la SCPI investit la trésorerie en attente d'investissement immobilier.

Deux régimes :

- La quote-part des produits financiers réalisés par la SCPI est imposée dans la catégorie « revenus de capitaux mobiliers » au barème progressif de l'impôt sur le revenu, et soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (12,3%).
- L'associé peut opter pour le Prélèvement Forfaitaire Libératoire, fixé à 31,3% (dont 12,3% de prélèvements sociaux). Cette option est choisie pour toute la durée de l'exercice et ne peut pas être modifiée en cours.

3. Imposition des plus-values

■ Plus-values de cession sur les immeubles

Pour les ventes signées depuis le 1^{er} janvier 2011

- Les plus-values de cession d'immeubles sont imposables au taux de 31,3% (dont 12,3% de prélèvements sociaux).

■ Plus-values de cession de parts

- Les plus-values réalisées sur la cession de parts sont imposables dans les mêmes conditions fiscales que les plus-values de cession d'immeuble.
- A la différence d'un vendeur de bien immobilier en direct, le propriétaire vendeur de parts de SCPI ne bénéficie pas, dans le calcul de la plus-value nette imposable, de l'exonération des ventes dont le prix est inférieur à 15 000€.

Toutefois, à compter de la 5^{ème} année de détention des parts de la SCPI, le montant de la plus-value imposable est réduit d'un montant de 10% par année de détention. A compter de la 16^{ème} année, l'impôt sur la plus-value devient donc nul.

La société de gestion des SCPI transmet chaque année à chacun des associés de la SCPI, les éléments nécessaires pour remplir leur déclaration des revenus.

