

**Investir dans des SCPI fiscales : les SCPI Pinel**

Mis à jour le 6 janv. 2023

| **Objectif** | **Réponses apportées** |
| --- | --- |
| Réduire son impôt sur le revenu | Investir dans des SCPI Pinel permet :   * de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 21 % (Pinel +) du montant investi dans la limite de 300 000 € par an ; * de diversifier son patrimoine sans soucis de gestion. |

Pour bénéficier de la réduction d'impôt Pinel, les souscriptions en parts de SCPI Pinel doivent être effectuées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2024

## **1. Avantages et inconvénients**

### **1.1. D'un point de vue économique et juridique**

| **Avantages** | **Inconvénients** |
| --- | --- |
| Placement souple et accessible même avec de faibles montants. | Placement de long terme. |
| Possibilité d'adapter le montant de l'investissement à son besoin de défiscalisation. | Aucune garantie en capital ni en rendement. |
| Obtention de revenus réguliers sous forme de loyers. | Pas de démembrement de propriété possible sauf en cas de décès et sous certaines conditions. |
| Aucun souci de gestion. | Frais de souscription et de gestion. |
| Mutualisation  des risques grâce à la diversification (géographique, locative) et aux nombreux biens détenus par les SCPI. | Faible liquidité des parts. |
| Diversification du patrimoine. |  |
| Possibilité de bénéficier de l'effet de levier du crédit. |  |
| Possibilité de réaliser l'investissement par le biais d'une SCI non soumise à l'IS. |  |
| Transmission du patrimoine facilitée au terme du dispositif grâce à la faiblesse de la valeur unitaire des parts. |  |

### **1.2. D'un point de vue fiscal**

| **Avantages** | **Inconvénients** |
| --- | --- |
| Réduction d'impôt répartie sur 6 ou 9 ans, avec prorogation par période triennale possible jusqu’à 12 ans. | Engagement de conservation de la totalité de ses titres pendant la durée de l'engagement de location souscrit par la SCPI. |
| Taux de réduction pouvant aller jusqu'à 21 % sur 12 ans (Pinel +). | Revenus soumis à l'IR au barème progressif et aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %. |
| L'assiette de la réduction d'impôt est égale au montant de la souscription dans la limite de 300 000 € par an et par contribuable. | Actif soumis à l'IFI. |
| Déductibilité des intérêts de l'emprunt souscrit pour l'acquisition de parts de SCPI (régime réel d'imposition). | Montant de la fraction de réduction non imputé non reportable. |
| Possibilité de combiner avec l'achat d'un bien en direct. | Réduction soumise au plafonnement des niches fiscales. |
| Possibilité de bénéficier du régime du micro-foncier si détention d'un immeuble loué par ailleurs. |  |
| Plus-values de cessions de parts soumises au régime des plus-values immobilières des particuliers. |  |

## **2. Principes**

### **2.1. Qu'est-ce qu'une SCPI Pinel ?**

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Une SCPI est une société d'investissement collectif qui a pour objet l’acquisition et la gestion d’un patrimoine immobilier locatif à usage d'habitation ou d'entreprise. Elle collecte des fonds auprès d'investisseurs particuliers en vue d’acquérir un patrimoine immobilier locatif qui sera géré par une société de gestion.

Devenu associé, l’investisseur perçoit des revenus réguliers sous forme de loyers.

Une SPCI Pinel ?

Une SCPI dite "*SCPI Pinel*" est une SCPI qui détient un patrimoine immobilier spécialement composé d'immeubles éligibles au dispositif Pinel (logement neuf ou réhabilité), ce qui permet aux porteurs de parts de bénéficier d'une réduction d'impôt en plus de leur quote-part de loyers.

### **2.2. À qui proposer cet investissement ?**

Le dispositif  Pinel est préconisé pour les contribuables qui ont leur domicile fiscal en France et dont l’impôt sur le revenu issu du barème progressif est suffisamment élevé pour imputer la réduction d'impôt.

**Attention**

Les revenus fonciers générés par la SCPI Pinel vont induire un impôt sur le revenu supplémentaire qui va absorber une partie de la réduction d’impôt.

**Rappel**

Le solde de la réduction d'impôt qui, au titre d'une année, excède l'impôt dû par le contribuable, n'est pas reportable sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes.

**Conseil Fidroit**

La réduction d'impôt Pinel est soumise au plafonnement  global des niches fiscales. Il faut donc être vigilant sur la situation fiscale du client et sur les autres avantages fiscaux dont il est susceptible de bénéficier (crédit d'impôt pour frais de garde des jeunes enfants, souscriptions de parts de FIP ou FCPI, etc.).

En situation de plafonnement, il sera plus pertinent d'investir dans des SCPI d'une autre nature (SCPI Malraux, SCPI déficit foncier ou Monument historique).

Pour en savoir plus voir [IR : Plafonnement global des niches fiscales (CGI. art. 200-0 A)](https://api.fidroit.fr/document/38141).

### **2.3. Quel est le montant de la réduction d'impôt ?**

Taux ordinaires

Chaque porteur de part bénéficie d'une réduction d'impôt ayant pour assiette le montant de sa souscription retenu dans la limite de 300.000 € par an et par contribuable.  
  
Le taux de réduction varie en fonction de la date de souscription (depuis 2023, le taux de réduction est réduit) et de la durée de l'engagement de location qui sera pris par la SCPI :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Durée de l'engagement de location pris par la SCPI | Souscription en 2023 | Souscription en 2024 |
| 6 ans | **10,5 %** | **9 %** |
| 9 ans | **15 %** | **12 %** |
| 12 ans(\*) | **17,5 %** | **14 %** |

Les SCPI Pinel Denormandie sont également soumises au taux ordinaire et ne bénéficient pas du maintien de taux, comme pour un investissement Pinel Denormandie en direct.

(\*) Engagement initial de 6 ans + 2 prorogations de 3 ans chacune ou engagement initial de 9 ans + une prorogation de 3 ans.

Cas particulier : Pinel +

Sont éligibles au dispositif Pinel + :

* les logements situés dans les quartiers prioritaires de la ville (QPPV) ;
* les logements situés hors QPPV mais qui respectent certaines normes environnementales (label « E+C- » et norme RE2020) et des normes de confort. ([décret 17 mars 2022, n° 2022-384](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045373766), art. 2).

Pour plus d’informations sur les normes environnementales et de confort à respecter, [voir notre doc expert Pinel § Dérogation : maintien des taux ordinaire pour 2023 et 2024](https://api.fidroit.fr/document/38140)

Ces Pinel + bénéficient des taux suivants :

|  | **Jusqu'au 31 décembre 2024** |
| --- | --- |
| Engagement de location pris pour 6 ans | 12 % |
| Engagement de location pris pour 9 ans | 18 % |
| Engagement de location pris pour 12 ans | 21 % |

### **2.4. Quel est la durée d'investissement ?**

Engagement de conservation des parts

Le contribuable doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI (6 ans ou 9 ans, prorogeable jusqu'à 12 ans).

La durée de l'engagement de location pris par la SCPI s'impose à l'investisseur.

Il n'y aura pas de remise en cause de l'avantage fiscal en cas de décès du contribuable.

**Attention**

Il n'est pas possible de donner ses parts de SCPI pendant l'engagement de conservation des parts, même si le donataire reprend cet engagement.

Durée globale d'investissement

La durée d'investissement ne se limite pas à la simple durée de l'engagement de conservation des titres mais peut aller plusieurs années au-delà.  
  
En effet, l'engagement de conservation des parts par le contribuable est obligatoirement supérieur à la durée de l'engagement de location pris par la SCPI car il débute dès la souscription, alors que la société n'est pas encore propriétaire des immeubles qu'elle devra s'engager elle-même à louer.

**Avis Fidroit**

En général les SCPI prévoient une durée de blocage d'au moins 16 ans.

Voir [Quelle est la durée d'investissement pour l'acquisition de SCPI ?](https://api.fidroit.fr/api/technical-resource/attachment/1585/download)

## **3. Points pratiques**

### **3.1. Sur le mode de détention des parts**

Pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt Pinel, l'investissement doit être réalisé :

* Soit en direct,
* Soit par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

Le contribuable doit être pleinement propriétaire des titres.  
  
Tout démembrement de propriété est exclu, sauf le cas particulier du décès du contribuable (voir infra).

### **3.2. Sur les conditions à respecter**

| **Les conditions à remplir par la SCPI** | * Sur l'utilisation du produit de la souscription :   + 95 % du produit de la souscription doit servir à financer un immeuble éligible à la réduction d'impôt Pinel.   **À noter**  Les SCPI à capital variable n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt.   * + Le produit de la souscription annuelle doit être investi intégralement dans les 18 mois qui suivent la clôture de la souscription. * Sur la location de son patrimoine immobilier :   + La SCPI doit s'engager à louer les biens à titre d'habitation principale du locataire pendant une durée minimale de 6 ou 9 ans, prorogeable par période(s) triennale jusqu'à 12 ans.   + La location des biens est soumise aux conditions de ressources et de plafonnement des loyers. |
| --- | --- |
| Les conditions à remplir par l'investisseur | L'investisseur doit s'engager à conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI.  **À noter**  Lorsqu'une même souscription sert à financer plusieurs investissements, un engagement de location doit être pris par la SCPI pour chacun des logements. Dans ce cas, l'engagement de conservation des parts expire alors au terme de l'engagement de location afférent au dernier des logements. |

Pour en savoir plus sur les conditions d'éligibilité des immeubles au Pinel ainsi que sur les conditions de location, voir [Pinel](https://api.fidroit.fr/document/38140).

Que se passe-t-il en cas de non-respect de l'un des engagements ?

Non-respect de son engagement de location par la société :

Les avantages fiscaux obtenus par les associés seront remis en cause : leur impôt sur le revenu des années au titre desquelles la réduction d'impôt a été pratiquée est majoré du montant de cette réduction.

Non-respect de son engagement de conservation des parts par un associé :

Seul l'avantage fiscal obtenu par l'associé cédant est remis en cause. Les avantages fiscaux obtenus par les autres associés ne sont pas remis en cause et se poursuivent.

Il n'y aura pas remise en cause du dispositif :

* En cas de licenciement ou d'invalidité de l'associé cédant, de son conjoint ou partenaire de PACS soumis à une imposition commune.

**Rappel**

Un lien de causalité doit exister entre l’un de ces événements et la rupture de l’engagement de conservation.

* Cela suppose que l’engagement de conservation ait été pris avant la survenance de l’évènement et sa rupture soit effectivement motivée par l’un de ces événements.
* En cas de décès de l'associé, de son conjoint ou partenaire de PACS soumis à une imposition commune.

**Remarque**

Le conjoint survivant pourra demander la continuation du dispositif à son profit sous certaines conditions.

### **3.3. Sur les critères à prendre en compte pour choisir une SCPI**

Pour bien choisir une SCPI Pinel, plusieurs critères doivent être pris en compte :

* les éléments relatifs aux immeubles devant composer le patrimoine immobilier de SCPI   
  Pour en savoir plus sur ces critères particuliers voir [Pinel investissement en métropole](https://api.fidroit.fr/document/38950).
* les caractéristiques générales de la SCPI considérée,  
  Pour en savoir plus sur ces critères d'ordre général, voir [Investir dans des SCPI de rendement](https://api.fidroit.fr/document/38888).

### **3.4. Sur les modalités d'acquisition et les coûts**

Pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt, les parts de SCPI Pinel doivent obligatoirement être souscrites en numéraire :

* au capital initial, c’est-à-dire lors de la constitution de la SCPI ;
* ou lors d'une augmentation de capital.

Une acquisition des parts sur le marché secondaire n'ouvre pas droit à la réduction d'impôt.

Pour en savoir plus sur les frais d'acquisition et les frais de gestion des parts de SCPI voir [Investir dans des SCPI de rendement](https://api.fidroit.fr/document/38888).

### **3.5. Sur la fiscalité**

Imposition des revenus procurés par les parts de SCPI

Les résultats de la SCPI sont directement imposables à l'impôt sur le revenu entre les mains des investisseurs au prorata des parts détenues dans le capital.  
  
Ils sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2%.

| **Nature des revenus de la SCPI** | **Fiscalité de l'associé** |
| --- | --- |
| Loyers | Imposition au barème progressif dans la catégorie des revenus fonciers.  **À noter**  Les intérêts d'emprunt sont déductibles.  **Attention**  Possibilité de bénéficier du régime du micro foncier lorsque le revenu foncier brut annuel est inférieur ou égal à 15 000 €, mais uniquement si détention d'un immeuble nu loué par ailleurs. (\*)  Pour en savoir plus voir [IR : Revenus fonciers](https://api.fidroit.fr/document/37922). |
| Revenus de placement des disponibilités de la SCPI (revenus accessoires) | Imposition au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Pour en savoir plus voir [IR - RCM : Produits des placements à revenu fixe](https://api.fidroit.fr/document/38214). |
| Plus-values immobilières (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) | Imposition au titre des plus-values immobilières des particuliers. Pour en savoir plus voir [PVI : Généralités](https://api.fidroit.fr/document/37918). |

(\*) Rappel du régime micro-foncier : imposition des recettes après application d'un abattement forfaitaire de 30 % couvrant l'ensemble des charges exposées pour l'acquisition ou la conservation du revenu foncier. Attention, dans cette hypothèse, les intérêts d'emprunt ne peuvent pas être déduits.

Imposition des plus-values sur les parts

Les plus-values constatées lors de la cession de parts de SCPI ou lors de la dissolution de la société relèvent du régime des plus-values immobilières des particuliers.

**Attention**

Les porteurs de parts de SCPI ne peuvent pas bénéficier de l'exonération prévue lorsque le prix de cession est inférieur à 15 000 €.

Pour en savoir plus voir [PVI : Généralités](https://api.fidroit.fr/document/37918)

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les parts de SCPI doivent être déclarées à l'IFI pour la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers au 1er janvier de l'année d'imposition.

### **3.6. Sur les modalités de sortie**

La liquidité des parts de SCPI fiscale est très faible  en raison de la nature du placement (le sous-jacent est un immeuble) et du fait que l'avantage fiscal ne bénéficie qu'au primo-acquéreur.   
Pour recouvrer son capital, il faut en général attendre qu'à l'issue de son engagement de location la société vende son patrimoine et soit dissoute.

## **4. Devoir de conseil - Information sur les risques de l'opération**

### **4.1. Information sur l'opportunité d'investissement**

* Situation fiscale de l’investisseur
* Objectifs
* Profil de risque

### **4.2. Information sur les caractéristiques du placement**

* Nature du placement
* Modalités de financement
* Frais de souscription et modalités d'imputation
* Frais de gestion
* Rendement
* Durée d'investissement
* Modalité de revente

### **4.3. Information sur les conditions à respecter**

* Être résident fiscal français
* Modalités de détention
* Exclusion du démembrement de propriété
* Engagement de conservation des parts
* Obligations déclaratives
* Motifs de reprise

### **4.4. Information sur la fiscalité**

* Montant de l'avantage fiscal
* Limitation de l'assiette
* Plafonnement des niches fiscales
* Fiscalité des revenus et plus-values
* Déductibilité ou non des intérêts d'emprunt
* Régime micro foncier
* IFI
* Transmission au terme du dispositif

### **4.5. Information sur les risques économiques**

* Absence de garantie en capital
* Soumission aux fluctuations du marché immobilier
* Absence de garantie du rendement
* Risques sur la valorisation des parts
* Défaut de liquidité

Bonjour Patrimoine est la marque commerciale des sociétés CGP ONE et PYRÉNÉES FINANCE CONSEIL. Société CGP ONE, S.A.R.L. à associé unique à capital variable (capital minimum de 800 €uros) enregistrée au RCS de Toulouse sous le n° 450 434 535 - Code APE 7022Z – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR12450434535 - Siège social : 14-16 place Laganne 31300 Toulouse – Téléphone : 05 61 52 17 01 Etablissement secondaire : 31 rue Saint Hilaire 94210 Saint Maur des Fossés – Téléphone : 01 45 14 80 34 Société PYRENEES FINANCE CONSEIL, SASU au capital de 44000 € enregistrée au RCS de Tarbes sous le n° 433 881 760 - Code APE 6619B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR61433881760 - Siège social : 8 rue Latil 65000 Tarbes – Téléphone : 05 62 56 31 56 CGP ONE et PYRÉNÉES FINANCE CONSEIL détiennent en propre l’intégralité des habilitations nécessaires pour l’exercice de la profession de Conseil en Gestion de Patrimoine - Enregistrées respectivement à l’ORIAS sous le n° 07 002 919 et sous le n° 07 008 066 (https://www.orias.fr) en qualité de Courtier en Assurance positionné dans la catégorie « b », de Courtier en opérations de banque et en services de paiement et de Conseiller en Investissements Financiers adhérents à la Chambre Nationale des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CNCGP), association agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) – Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce carte professionnelle n° CPI 3101 2018 000 035 300 délivrée par la CCI de Toulouse pour CGP ONE et n°CPI 6501 2021 000 000 001 délivrée par la CCI de Tarbes et des Hautes-Pyrénées pour PYRENEES FINANCE CONSEIL - RCP et garantie financière n°112.786.342 (adhérent n°224545 pour CGP ONE et n°232188 pour PYRENEES FINANCE CONSEIL) auprès de la Compagnie MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD, 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX 9. Ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur.