

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

Mis à jour le 6 janv. 2023

## **1. Situation initiale**

Monsieur et Madame Martin souhaitent réduire leur impôt sur le revenu qui oscille entre 5 000 € et 7 000 € par an. Leur taux marginal d'imposition est de 30 %.

Ils disposent d'un capital de 100 000 € et souhaiteraient investir dans l'immobilier mais ils ne veulent pas avoir de souci de gestion.

Ils souhaitent percevoir des revenus complémentaires peut-être dès maintenant ou au plus tard lors de leur départ à la retraite d'ici 10 ans.

## **2. Acquisition de parts de SCPI Pinel avec perception de revenus immédiats (acquisition au comptant)**

Hypothèses :

* Montant investi en SCPI Pinel : 100 000 €
* Durée de l'engagement de location pris par la SCPI : 9 ans
* Taux de rendement des parts : 2,5 % nets de frais de gestion
* Frais de souscription : 10 %

|  | **Année 1** | **Années 2 à 9** | **Années 10 à 14** | **Année 15** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Revenu annuel brut | 2 500 € | 2 500 € | 2 500 € | 2 500 € |
| IR à 30 % (\*) | - 750 € | - 699 € | - 699 € | - 699 € |
| PS à 17,2 % | - 430 € | - 430 € | - 430 € | - 430 € |
| Réduction d'IR | 1 667 € | 1 667 € | - | - |
| Gain fiscal net | 487 € | 538 € | - 1 129 € | - 1 129 € |
| Gain total (revenu + gain fiscal) ou revenu net | 2 987 € | 3 038 € | 1 371 € | 1 371 € |
| Soit par mois | 249 € | 253 € | 114 € | 114 € |
| Valeur des parts si sortie |  |  |  | 90 000 € |

(\*) Il est tenu compte de la CSG déductible du revenu global imposable l’année de son paiement à hauteur de 6,8 %.

## **3. Acquisition de parts de SCPI Pinel avec perception de revenus à terme (acquisition à crédit)**

Hypothèses :

* Montant investi en SCPI en direct : 100 000 €
* Taux de rendement des parts : 2,5 % nets de frais de gestion
* Frais de souscription : 10 % (imputés à la sortie)
* Emprunt in fine : 100 000 €
* Taux d'emprunt : 2,50 %
* Durée 10 ans
* Contrat d'assurance-vie adossé : 100 000 €
* Frais d'entrée : 2,50 %
* Taux de rendement annuel : 3 %

|  | **Années 1 à 9** | **Année 10** | **Année 11** | **Années 12 à 14** | **Année 15** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Revenu annuel brut | 2 500 € | 2 500 € | 2 500 € | 2 500 € | 2 500 € |
| Intérêts d'emprunt | - 2 500 € | - 2 500 € | - | - | - |
| Revenu imposable | néant | néant | 2 500 € | 2 500 € | 2 500 € |
| IR à 30 % (\*) | - | - | - 750 € | - 699 € | - 699 € |
| PS à 17,2 % | - | - | - 430 € | - 430 € | - 430 € |
| Réduction d'IR | 1 667 € | - | - | - | - |
| Gain ou coût fiscal | 1 667 € | - | - 1 180 € | - 1 129 € | - 1 129 € |
| Gain total (revenu + gain fiscal) ou revenu net | 1 667 € | - | 1 320 € | 1 371 € | 1 371 € |
| Soit par mois | 139 € | - | 110 € | 114 € | 114 € |
| Valeur des parts si sortie |  |  |  |  | 90 000 € |
| Valeur nette du contrat d'assurance vie |  | 124 000 € |  |  |  |
| Remboursement du prêt |  | - 100 000 € |  |  |  |
| Gain après remboursement du prêt |  | 24 000 € |  |  |  |

(\*) Il est tenu compte de la CSG déductible du revenu global imposable l’année de son paiement à hauteur de 6,8 %.

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.