

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

Mis à jour le 6 janv. 2023

**Support de présentation client :**

Télécharger notre [Présentation - Stratégie Investir dans des SCPI Pinel](https://api.fidroit.fr/api/technical-resource/attachment/7321/download)(format PowerPoint). Ce support peut être utilisé en rendez-vous en visio ou en présentiel. Il est personnalisable et exploitable en un clic (voir notre [mode d'emploi](https://api.fidroit.fr/api/technical-resource/attachment/6565/download)).

## **1. Les questions à poser**

* Quel est le montant de votre impôt sur le revenu ou votre taux marginal d'imposition ?  
  Le montant de l'impôt sur le revenu du client doit être suffisant pour imputer la réduction d'impôt qui n'est pas reportable.
* Êtes-vous soumis à l'IFI ?  
  Les parts de SCPI constituent un actif taxable à l'IFI pour la fraction de leur valeur représentative  de biens ou droits immobiliers.
* Avez-vous besoin de revenus complémentaires immédiats ou de revenus à terme ?  
  Le rendement des SCPI fiscales est plus faible que celui des SCPI de rendement.
* À partir de quand souhaitez-vous percevoir des revenus complémentaires ?  
  Possibilité de bénéficier de l'effet de levier du crédit si le besoin de revenus complémentaires n'est pas immédiat.
* Quelle est votre sensibilité au risque ?  
  Aucune garantie en capital, ni en rendement.
* Percevez-vous déjà des revenus fonciers ?  
  Le client pourra bénéficier du régime du micro-foncier s'il dispose d'un immeuble loué nu par ailleurs.
* Quel est leur régime d'imposition (micro ou réel) ?  
  Perte du régime micro foncier au-delà de 15 000 € de recettes.
* Possédez-vous déjà des SCPI ? Si oui lesquelles ?  
  Souci de diversification et de mutualisation des risques.
* Avez-vous déjà réalisé un investissement Pinel au cours de l'année ?  
  Respect du plafond de 300 000 € par contribuable et par an.
* Êtes-vous concerné par le plafonnement des niches fiscales ?  
  La réduction Pinel est soumise au plafonnement des niches fiscales dans la limite de droit commun, soit 10 000 €.

## **2. Points-clés à mettre en avant**

| **Bénéfice d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu’à 17,5 % sur 12 ans** | * **La base de la réduction d’impôt de l'associé est égale au montant de sa souscription dans la limite de 300 000 €/an et par contribuable.** * **Le taux de réduction d’impôt est fixé à :**   + **10,5 % pour un engagement de 6 ans**   + **15 % pour un engagement de 9 ans (ou de 6 ans prorogé une fois)**   + **17,5 % pour un engagement de 12 ans (9 ans prorogé une fois, ou 6 ans prorogé deux fois)** * **La réduction d’impôt est répartie sur 12 années maximum, à raison de 1,66 % (à 0,01 près) au titre de chacune des 9 premières années et, en cas de prorogation, de 0,83 % (à 0,01 près) au titre des 3 années suivantes,**   **Soit une réduction d’impôt pouvant aller jusqu’à 52 500 € sur 12 ans pour un investissement de 300 000 € (\*)**  **(\*) 5 000 € par an les 9 premières années et 2 500 € les 3 années suivantes.**  **Attention :**  **À compter de 2024, la réduction d'impôt maximale sera de 14 % sauf exception.** |
| --- | --- |
| Les atouts d'un investissement dans l'immobilier | * Régularité des loyers (pas de risque de rupture dans le flux de revenus à cause des vacances et défaillances locatives), * Revenus croissants du fait de l'indexation des loyers, * Diversification du patrimoine, * Revalorisation du capital investi. |
| Un placement souple | Le dispositif Pinel est accessible même avec de faibles montants. |
| Aucun souci de gestion | La gestion des immeubles est assurée par une société de gestion (temps, recherche et sélection du locataire, recouvrement des loyers, travaux...). |
| Mutualisation des risques | Les risques sont mutualisés grâce à une importante diversification au sein de la SCPI (géographique, locative...). |
| D'autres avantages fiscaux | Les revenus versés par la SCPI aux porteurs de parts sont principalement des revenus fonciers, ce qui permet la déduction des intérêts d'emprunt.  Les revenus peuvent donc être exonérés d'impôt à hauteur du montant des intérêts (régime réel d'imposition). |
| Effet de levier du crédit | Recourir à un emprunt pour financer l'acquisition de parts de SCPI permet d'augmenter le rendement global de l'investissement (mais le risque aussi) et donc d'accélérer le développement du patrimoine. À rémunération d'épargne égale, cet effet de levier sera d'autant plus important que le taux d'emprunt est faible. |
| Obtention de revenus à terme | Une fois les parts de SCPI intégralement financées, les revenus distribués par celles-ci seront de nature à constituer un complément de revenus. |

## **3. Focus stratégies**

### **3.1. Choisir entre un investissement Pinel en direct et l'acquisition de parts de SCPI Pinel**

| **Points de comparaison** | **Investissement Pinel en direct** | **Acquisition de parts de SCPI Pinel** |
| --- | --- | --- |
| Montant de l'investissement | Élevé | * Accessible avec de faibles montants, * Montant ajustable au besoin de défiscalisation. |
| Plafond(s) par contribuable | Double plafond :   * 2 logements par an * 300 000 € par an. | 300 000 € par an. |
| Mode de détention | * en direct, * SCI à l'IR.   Pas de démembrement possible. | * en direct, * SCI à l'IR.   Pas de démembrement possible. |
| Durée du dispositif | Engagement de location 6 ans, 9 ans ou 12 ans si prorogation. | * Engagement de conservation  jusqu'au terme du dernier engagement de location pris par la SCPI (6 ans, 9 ans ou 12 ans si prorogation), * Durée de l'engagement de location imposée par la société. |
| Mutualisation des risques | Non | Répartition des risques du fait de la diversification des actifs détenus par la SCPI :   * plusieurs immeubles, * plusieurs lieux géographiques. |
| Conditions locatives | * Résidence principale du locataire, * Plafond des loyers, * Plafonnement des ressources des locataires. | * Pas de souci de gestion, * Conditions locatives à respecter par la SCPI. |
| Risques locatifs | * Carences locatives, * Risques d'impayés. | * Risques mutualisés, * Pas de rupture dans le flux de revenus. |
| Frais | * Frais d'acquisition de droit commun (frais de notaire, frais d'agence, droit d'enregistrement à verser lors de l'acquisition), * Frais de gestion uniquement si la gestion est déléguée. | * Frais de souscription (mais rendement calculé sur le montant brut de souscription), * Frais de gestion. |
| Revente | Délai de revente variable selon la nature du bien et sa situation. | Placement très peu liquide. En principe il faut attendre la dissolution de la SCPI pour recouvrer ses capitaux. |
| Imposition des revenus | * Revenus fonciers (régime micro ou réel), * Déduction des intérêts d'emprunt (réel). | * Revenus fonciers (réel), * Bénéfice du régime micro uniquement en présence d'un immeuble locatif en direct, * Déduction des intérêts d'emprunt (réel). |
| Imposition des plus-values | Régime des plus-values immobilières des particuliers. | Régime des plus-values immobilières des particuliers.  (mais pas d'exonération pour vente inférieure à 15 000 €) |
| IFI | soumis à l'IFI | parts soumises l'IFI pour la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers. |

Pour en savoir plus sur un investissement Pinel en direct, voir [Pinel investissement en métropole](https://api.fidroit.fr/document/38950) ou [Pinel investissement outre-mer](https://api.fidroit.fr/document/38951).

### **3.2. Choisir entre des SCPI de rendement et des SCPI Pinel**

| **Points de comparaison** | **SCPI de rendement** | **SCPI Pinel** |
| --- | --- | --- |
| Actifs détenus par la SCPI | * Immobilier d'entreprise, * Bureaux, * Locaux Commerciaux. | Immobilier d'habitation répondant aux critères imposés par le dispositif PINEL (immeuble neuf, zonage particulier, eco-conditionnalité). |
| Objectif | Obtenir des revenus complémentaires. | Diminuer son impôt sur le revenu. |
| Rendement | Rendement important. | Rendement faible (habitation avec plafonnement des loyers). |
| Avantages fiscaux | Pas d'avantage fiscal. | Bénéfice d'une réduction d'impôt sur 6 ans, 9 ans ou 12 ans. Le dispositif Pinel devient accessible pour un montant d'investissement faible. |
| Obligation de conservation | Pas d'obligation de conservation des parts. | Obligation de conservation des parts jusqu'au terme du dernier engagement de location souscrit par la SCPI (a minima 6 ans, 9 ans ou 12 ans). |
| Fiscalité | Imposition des revenus au barème progressif. | * Imposition des revenus fonciers au barème progressif, * Bénéfice d'une réduction d'impôt dès l'année de souscription. |
| Valorisation des parts | Revalorisation selon le secteur d'investissement. | La réduction d'impôt ne profitant qu'au premier acquéreur il y a un fort risque de dévalorisation des parts. |

Pour en savoir plus sur les SCPI de rendement, voir [Investir dans des SCPI de rendement](https://api.fidroit.fr/document/38888).

### **3.3. Acquérir des parts de SCPI Pinel par le biais d'une SCI**

Les parts de SCPI Pinel peuvent être détenues par le biais d'une SCI non soumise à l'IS.  Dans cette hypothèse, la SCI doit s'engager à conserver l'intégralité des parts de SCPI qu'elle détient jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la SCPI.

De la même façon, les associés de la SCI doivent s'engager à conserver l'intégralité de leurs parts jusqu'au terme de l'engagement souscrit par la SCI.

**Conseil Fidroit**

L'acquisition de parts de SCPI Pinel peut être réalisée par une SCI déjà constituée pour une l'acquisition d'un Pinel en direct, afin de compléter le besoin de défiscalisation des associés.

Pour en savoir plus sur les avantages et inconvénients d'une détention sociétaire, voir [Investir dans un Pinel par le biais d'une SCI](https://api.fidroit.fr/document/50738).

### **3.4. Acheter des SCPI Pinel à crédit**

Pour en savoir plus voir [Investir dans des SCPI de rendement](https://api.fidroit.fr/document/38888).

## **4. Réponse aux objections**

### **4.1. "Je préfère l'investissement immobilier en direct."**

D'une manière générale, les SCPI procurent des avantages que l'investissement immobilier en direct n'offre pas :

* Vous n'avez aucun souci de gestion, celle-ci étant assurée par une équipe de spécialistes.
* Les risques sont mutualisés  par rapport à un investissement fait en direct car la SCPI détient plusieurs immeubles, situés dans des endroits différents.
* Les carences locatives sont compensées par d'autres mises en location.
* Les risques de connaître une rupture dans les flux de revenus sont faibles.
* Elles permettent aux particuliers d'accéder à certains dispositifs fiscaux même pour un investissement unitaire modeste.

### **4.2. "Je préfère l'investissement immobilier en direct. Je voudrais pouvoir investir dans l'immobilier et réduire mon impôt sur le revenu mais je ne dispose pas d'assez de capitaux."**

L'investissement dans les SCPI permet de valoriser votre patrimoine à un moindre coût puisque l'achat des parts est accessible et ne demande pas un gros effort financier. C'est ce qui différencie les SCPI  d'un investissement en direct qui est beaucoup plus lourd financièrement pour l'épargnant.

Les SCPI Pinel vous permettent de bénéficier du dispositif Pinel, et donc d'une réduction d'impôt, sans avoir à investir des sommes importantes.

### **4.3. "Puis-je revendre mes parts de SCPI Pinel à tout moment ?"**

Investir dans des SCPI Pinel doit être envisagé comme un investissement de long terme, car vous devez vous engager à conserver l'intégralité de vos parts pendant toute la durée des engagements de location pris par la SCPI. À défaut, l'avantage fiscal obtenu serait remis en cause en intégralité (sauf cas particuliers, voir supra).

Il est néanmoins possible de céder vos parts à tout moment, mais avec remise en cause de l'avantage fiscal et risque de constater une perte en capital du fait du manque de liquidité de ces dernières.

### **4.4. "J'ai déjà fait cette année une opération de défiscalisation."**

La réduction d'impôt PINEL entre dans le plafonnement global des niches fiscales dans la limite de 10 000 €. Il convient donc de recenser les avantages fiscaux dont vous bénéficiez et de vérifier le montant du plafond restant disponible.

La valeur des parts de SCPI étant relativement faible, il est possible d'ajuster votre investissement au montant de défiscalisation dont vous pouvez encore bénéficier.

Si vous avez déjà investi cette année dans un Pinel, l'assiette de la réduction d'impôt est limitée à 300 000 € par an et par contribuable. Si le prix de revient de votre acquisition immobilière est inférieur à 300 000 €, vous pourrez compléter votre défiscalisation et  acquérir des parts de SCPI Pinel jusqu'à atteindre ce plafond de 300 000 €.

### **4.5. "Je n'ai pas besoin de revenus complémentaires dans l'immédiat."**

Si vous n'avez pas besoin de revenus complémentaires immédiatement, vous pouvez acquérir des parts à crédit et bénéficier ainsi de l'effet de l'effet du crédit. Votre patrimoine sera valorisé tout en étant diversifié et vous pourrez bénéficier de revenus à terme.

### **4.6. "Dès que le crédit sera remboursé, cet investissement va être générateur d'impôt supplémentaire."**

Aux termes des  engagements de location qu'elle aura pris, la SCPI peut opter pour sa dissolution et décider de vendre son patrimoine et rembourser ses associés.

Sans attendre cette dissolution,  vous aurez la possibilité de céder vos parts ou de les transmettre à vos enfants sans remise en cause de l'avantage fiscal.

## **5. Solutions ou produits complémentaires à vendre**

| **Solutions ou produits** | **Argumentaire** |
| --- | --- |
| Prêt classique ou in fine | * Pour déduire les intérêts d’emprunt. * Pour bénéficier de l’effet de levier du crédit. |
| Assurance décès du prêt, assurance perte d’emploi, incapacité | Protéger son patrimoine pour le remboursement de l’emprunt. Voir [Assurance-décès pour protéger le conjoint](https://api.fidroit.fr/document/38869) |
| Contrat d’assurance-vie | Contrat adossé au prêt devant être investi majoritairement sur un support garantissant au terme le remboursement du capital emprunté. VOir [Assurance-vie pour protéger ses proches](https://api.fidroit.fr/document/38871) |
| Produits de défiscalisation | Pour compléter le dispositif chez un client fortement  imposé :   * [PINEL](https://api.fidroit.fr/document/38950) en direct, en [SCI](https://api.fidroit.fr/document/50738)ou via des [SCPI](https://api.fidroit.fr/document/50998) * [PINEL investissement outre-mer](https://api.fidroit.fr/document/38951) * [FIP pour réduire ses impôts](https://api.fidroit.fr/document/38913) , [FCPI pour réduire ses impôts](https://api.fidroit.fr/document/38914), [SOFICA pour réduire ses impôts](https://api.fidroit.fr/document/38907), [Souscription au capital de PME pour réduire son impôt sur le revenu](https://api.fidroit.fr/document/38915) * [Monuments historiques en direct](http://pinel%20en%20direct%2C%20en%20sci%20ou%20via%20des%20scpi%20pinel%20investissement%20outre-mer%20fip%20pour%20r%C3%A9duire%20ses%20imp%C3%B4ts%20%2C%20fcpi%20pour%20r%C3%A9duire%20ses%20imp%C3%B4ts%2C%20sofica%20pour%20r%C3%A9duire%20ses%20imp%C3%B4ts%2C%20souscription%20au%20capital%20de%20pme%20pour%20r%C3%A9duire%20son%20imp%C3%B4t%20sur%20le%20revenu/)ou en [SCI](https://api.fidroit.fr/document/38969) |

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.