

Préparer sa retraite avec des SCPI

Marie Pellefigue

Grâce aux sociétés civiles de placement immobilier, il est possible de se créer de futurs revenus

Parce qu'elles distribuent des revenus réguliers, les sociétés civiles de placement immobilier, les fameuses SCPI, sont particulièrement adaptées aux investisseurs désireux de se préparer un complément de revenus pour la retraite. Le principe : vous achetez des parts de ces sociétés qui investissent dans l'immobilier, majoritairement tertiaire (bureaux, commerces, etc.), et vous touchez ensuite une partie des loyers encaissés par la société de gestion.

Si ce placement présente de nombreux atouts et séduit les épargnants – 1,7 milliard d'euros ont été collectés par les SCPI durant le premier trimestre 2021, selon la plate-forme de distribution France SCPI –, il y a un aspect à ne pas négliger : les loyers touchés sont taxés avec les autres revenus au barème progressif de l'impôt et soumis, en sus, aux prélèvements sociaux de 17,2 %. De quoi amoindrir la rentabilité de ce placement, pour les contribuables fortement imposés.

« Les plus fortunés alourdiront aussi leur base taxable à l'impôt sur la fortune immobilière [IFI], puisqu'il s'agit d'un placement immobilier », rappelle Christophe Chaillet, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez HSBC Continental Europe. Il existe néanmoins une astuce pour investir dans des SCPI sans alourdir ses impôts : acheter les parts en démembrement temporaire de propriété. Techniquement, la société de gestion scinde leur propriété en deux et vend, pour une durée déterminée, d'un côté leur nue-propriété (le droit de possession) et de l'autre leur usufruit (le droit de jouissance).

Dans l'optique de préparer sa retraite, c'est la nue-propriété temporaire qu'il convient d'acquérir. Ainsi, pendant le démembrement, aucun revenu ne sera perçu, puisque c'est l'usufruitier qui les encaissera. C'est également lui qui sera redevable de l'intégralité de l'IFI. Grâce à ce démembrement temporaire, le nu-propriétaire se constituera donc un capital pour sa retraite sans voir augmenter son imposition. Au terme de l'opération, la pleine propriété lui reviendra automatiquement, sans frais supplémentaires.

Des prix réduits

« En faisant coïncider son départ à la retraite avec la fin du démembrement temporaire, les revenus de la SCPI permettent de compenser la chute de revenus », souligne Frédéric Durand, président de Foncières et territoires.

Outre cet atout fiscal, l'achat en démembrement permet aussi de se constituer un patrimoine à moindre coût. *« Comme l'usufruitier encaisse tous les revenus pendant une période donnée, le nu-propriétaire bénéficie d'une décote [une réduction] à l'entrée sur le prix des parts »,* explique Jean-Marie Souclier, directeur général de Sogenial Immobilier.

En pratique, les sociétés de gestion affichent chacune leur propre barème de décote, par durée de démembrement et par SCPI. Elles proposent généralement des démembrements pour trois à quinze ans – en sachant que dix ans sont souvent nécessaires à l'épargnant pour amortir les frais. Plus le démembrement dure longtemps et plus la décote est forte, puisque le nu-propriétaire attendra davantage pour récupérer sa pleine propriété. Et les SCPI qui affichent une parfaite régularité de performances depuis de nombreuses années étant aussi plus recherchées par les usufruitiers, la décote sur la valeur de leur nue-propriété est souvent plus importante.

Pour connaître le prix de la nue-propriété des parts, vous pouvez vous adresser aux sociétés de gestion ou aux plates-formes de distribution (Meilleurescpi, Moniwan, Primonial, Primaliance, etc.). *« La clé de démembrement [part du prix d'acquisition à la charge du nu-propriétaire] est toujours inscrite sur le bulletin de souscription et elle a une valeur contractuelle »,* indique Christophe Descohand, DG de Moniwan. Par exemple, avec un démembrement de dix ans, la nue-propriété vaut en moyenne entre 65 % et 75 % de la valeur de la pleine propriété. Mais d'une société de gestion à l'autre, les taux de décote peuvent varier, car il existe deux façons de démembrer.

Cas le plus courant : le gérant a conclu un accord avec un opérateur qui distribue des placements de rendement à une clientèle d'investisseurs institutionnels ou très fortunés et qui rachète donc systématiquement l'usufruit des parts pour l'intégrer dans un fonds. Dans ce cas, le barème de décote est imposé au gérant de la SCPI et aux particuliers qui acquièrent la nue-propriété. C'est non négociable...

Autre cas de figure : la SCPI gère une liste d'attente de clients souhaitant acheter de l'usufruit temporaire, parce qu'ils ont besoin immédiatement de revenus complémentaires pour financer par exemple les études de leur enfant ou la perte d'autonomie de leur parent. Ces derniers étant souvent prêts à payer un peu plus cher que les opérateurs spécialisés, la décote liée à la nue-propriété sera donc plus élevée.

Vous êtes jeune et votre problématique n'est pas la préparation de votre retraite mais la constitution d'un capital à plus de dix ans ? L'achat de nue-propriété temporaire présente aussi un grand intérêt. Grâce à la décote, vous récupérerez en effet, à terme, un patrimoine de 25 % à 35 % supérieur à votre mise initiale.

Mais, attention, il faut, pour se lancer, pouvoir investir des sommes qui ne rapporteront rien pendant des années. Autre écueil, qui s'adresse cette fois à tous les nus-propriétaires, peu importe leur âge : récupérer ses fonds avant le terme prévu est très compliqué. La seule solution est souvent d'« *accepter de revendre ses parts à un prix vraiment très bas* », précise Christophe Descohand. Aussi, il ne faut surtout pas placer toute son épargne de cette façon.