



Way of LIFE

103

SOMMAIRE

- 104** Argent & patrimoine : Les SCPI fiscales pour alléger ses impôts
- 108** High-Tech avec *Les Numériques* : La réalité virtuelle s'offre une nouvelle jeunesse
- 110** Drive : Renault Captur, tout d'un grand
- 111** Style : Comment avoir du style en remettant toujours tout à demain
- 112** Culture
- 113** Heures sup
- 114** Courrier

ARGENT &

La souscription de parts de SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) est une solution alternative intéressante pour investir dans l'immobilier : le ticket d'entrée est en effet plus abordable que l'acquisition d'un bien immobilier en direct, sans les soucis de gestion, avec un rendement attractif à la clé. Plus marginales, les SCPI fiscales offrent la possibilité de réduire en outre ses impôts. Le point sur les avantages et inconvénients de ces supports d'investissement moins connus. Par **Élisabeth Torres**.

LES SCPI FISCALES



104

Les adeptes des placements immobiliers peuvent avoir intérêt à se tourner vers les SCPI dont la rentabilité est pour le moins attractive. D'après les chiffres de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF), leur rendement moyen annuel s'est élevé à 4,35% en 2018. Sans compter que ce type de placement présente plusieurs avantages au regard de l'achat d'un bien immobilier en direct. Le principe est simple, l'investisseur acquiert des parts de SCPI et perçoit les dividendes générés, tandis que c'est la SCPI qui se charge d'acheter les immeubles et de les gérer. Le particulier est ainsi délesté de tous soucis liés à la location et à l'entretien du bien. Cet investissement a par ailleurs le mérite d'être accessible aux petits budgets, puisqu'on peut se contenter d'acheter quelques parts. Il est également plus liquide, dans la mesure où il est plus facile de vendre des titres de SCPI qu'un immeuble. Catégorie particulière de SCPI, les SCPI fiscales présentent un avantage supplémentaire : elles permettent de bénéficier de dispositifs de défiscalisation immobilière, et ce faisant, de réduire sa facture d'impôt. On en compte trois sortes - les SCPI Pinel, les SCPI Malraux et les SCPI de déficit foncier -, chacune adossées à des biens immobi-

liers remplissant les conditions du dispositif dont elles portent le nom. Mais attention, ces SCPI, bien qu'avantageuses, présentent la particularité d'engager leurs souscripteurs sur le long terme.

De nombreux avantages

Les lois Pinel, Malraux et le déficit foncier sont des dispositifs de défiscalisation immobilière destinés à promouvoir l'investissement immobilier locatif. Les SCPI fiscales en sont une variante intéressante à plus d'un titre. Mais, comme le souligne Emmanuel Narrat, gérant fondateur du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Haussmann Patrimoine, "Tout dépend du client et de ses objectifs." Lorsqu'un particulier souhaite réduire son impôt, il peut envisager diverses solutions, parmi

PATRIMoine

POUR ALLÉGER SES IMPÔTS



lesquelles le dispositif de défiscalisation Girardin pour les investissements en Outre-Mer, ou encore l'investissement dans une Sofica (Sociétés de financement de l'industrie cinématographique et de l'audiovisuel). *“Toutefois, poursuit le professionnel, ces placements sont risqués, avec un espoir de gain très réduit, voire un risque de perte.”* Quant aux dispositifs de défiscalisation immobilière Pinel ou Malraux, dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier en direct, ils nécessitent de disposer d'un apport, de la capacité d'emprunter, mais aussi de s'impliquer dans le choix du bien, avec le risque de se tromper. La SCPI fiscale peut être une alternative avantageuse : *“Ce type de placement n'est pas élitiste, quelques milliers d'euros suffisent pour souscrire des parts”*, note Emmanuel Narrat.

Les SCPI fiscales présentent de plus l'avantage de compléter une opération de défiscalisation immobilière classique. *“De fait, explique le conseil en gestion de patrimoine, lorsqu'un particulier achète un bien dans le cadre d'un dispositif tel que Pinel, par exemple, il est fréquent que l'opération ne permette pas de bénéficier à plein de l'enveloppe fiscale; dans ce cas, la souscription de parts de SCPI peut venir en complément.”* Quant au risque lié au choix de l'immeuble, c'est la SCPI qui l'assume et qui, de surcroît, le limite, puisqu'elle va acheter plusieurs immeubles à divers endroits, alors qu'un particulier serait contraint de parier sur un seul bien. La SCPI fiscale est aussi une solution pratique pour les personnes qui s'y prennent au dernier moment pour défiscaliser leurs revenus de l'année : *“En fin d'année, explique Emmanuel Narrat, il y a beaucoup de transactions immobilières, les notaires et les banques sont ainsi surchargés et les délais rallongés. Dans ces conditions, la souscription de parts de SCPI fiscales ne nécessitant pas l'intervention d'un notaire, est une option tout indiquée pour défiscaliser dans les temps.”*

Un engagement de long terme

Les SCPI fiscales ne sont toutefois pas dénuées d'inconvénients. Ces placements s'inscrivent notamment dans une optique de long terme, compte tenu de l'engagement de conservation des parts pendant la phase de location, contrepartie de l'avantage fiscal. Pour mémoire, la loi Pinel ouvre droit à une réduction d'impôt calculée sur le prix d'acquisition d'un logement neuf (ou réhabilité), situé en zone tendue. Le bien doit être loué nu, pendant 6 ou 9 ans, prorogéables jusqu'à 12 ans. Pour bénéficier de l'avantage fiscal, le souscripteur de parts d'une SCPI Pinel s'engage à conserver ses titres pendant l'une de ces durées. Le dispositif Malraux ouvre droit, quant à lui, à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux réalisés pour la restauration de biens immobiliers historiques situés en centre-ville. Cette réduction s'élève à 22% ou 30% selon les secteurs, dans la limite de 400 000 euros sur 4 ans. L'immeuble doit être loué pendant au moins 9 ans, dans les



●●▶ 12 mois de la fin des travaux. L'investisseur en SCPI Malraux bénéficie de la réduction l'année qui suit celle de l'achat de ses parts, en une fois. Il doit les conserver pendant 9 ans à compter de la mise en location du dernier immeuble acquis par la SCPI. Les SCPI de déficit foncier achètent des immeubles à rénover en vue de les louer. En souscrivant des parts de ce type de SCPI fiscale, le particulier peut imputer le montant des travaux de rénovation de ses revenus fonciers, ainsi que de ses revenus globaux dans la limite d'un plafond annuel de 10 700 euros. La part excédentaire est reportable sur 10 ans. En contrepartie, l'investisseur s'engage à conserver ses parts pendant 3 ans à compter de la dernière année de déduction des déficits fonciers sur son revenu global. *“Le problème, souligne Emmanuel Narrat, c'est que les SCPI fiscales mettent 1 à 2 ans, voire plus, en amont, pour lever les fonds, acheter les biens, puis les louer. Or le délai de conservation des titres ne court qu'à compter de la dernière mise en location opérée par la SCPI. Par ailleurs, il faudra ajouter encore 2 ans à l'issue de ce délai de conservation, temps nécessaire pour que la SCPI fiscale organise la vente de ses biens en vue de sa dissolution.”* Conclusion, la souscription de parts de SCPI fiscales engage les investisseurs en moyenne au moins 4 ans de plus que s'ils achètent un bien en direct dans le cadre des mêmes dispositifs de défiscalisation immobilière. À noter : l'avantage

fiscal n'étant pas transmissible, il n'est guère possible de vendre ses parts avant la dissolution de la SCPI fiscale ; l'achat de parts de SCPI fiscales est de ce fait un placement moins liquide que l'achat de parts de SCPI classiques. Leur rendement est de plus inférieur : *“1 à 2% en moyenne, soit 2 à 3 fois moins qu'une SCPI de rendement”*, précise Emmanuel Narrat. ■

+

SIMULATION

Un couple avec 2 enfants (3 parts) perçoit des revenus nets imposables de 140 000 €, soit un montant d'impôt sur le revenu estimé à 23 551 € en 2019 (TMI 30 %). Ils souscrivent, avant le 31 décembre 2019, des parts de SCPI Malraux pour un montant de 30 000 €. En contrepartie d'un engagement de conservation des parts sur 9 ans à compter de la mise en location du dernier bien de la SCPI, ils bénéficient d'une réduction d'impôt de 30 % du montant de la souscription affectée aux dépenses de travaux. Dans l'hypothèse d'une quote-part de travaux éligibles de 60 %, la réduction d'impôt s'élèvera à 5 400 €. Au final, le montant de l'impôt sur le revenu sera de 18 151 € (soit 18% de réduction).



SnapPress

Retrouvez l'ensemble des chiffres clés des SCPI de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière en snapant cette page.

LES SCPI,

L'ALTERNATIVE À L'INVESTISSEMENT LOCATIF

En matière d'épargne les Français veulent à la fois de la performance et du concret. Pour profiter de la dynamique et des performances de l'immobilier locatif, dans le cadre d'un placement à long terme, ils choisissent désormais la SCPI (Société Civile de Placement Immobilier).

LES SCPI POUR PROFITER D'UN MARCHÉ DYNAMIQUE

Si l'achat d'un bien immobilier « en dur » a ses adeptes, l'épargne immobilière comme les SCPI permet souvent de mieux répondre aux différentes problématiques fiscales, patrimoniales et familiales. En effet, les SCPI ne manquent pas d'atouts pour les épargnants et sont accessibles à partir de quelques centaines d'euros. L'achat de parts de sociétés qui détiennent un parc immobilier composé d'actifs diversifiés (commerces, bureaux, entrepôts, résidences services) et situés dans les villes

les plus dynamiques, voire à l'étranger, offre aux particuliers un accès au marché très fermé de l'immobilier professionnel, avec une réelle mutualisation des risques locatifs, que ce soit d'un point de vue géographique grâce à des investissements répartis dans différentes régions (en Europe), mais surtout grâce à la variété de locataires.

LE SUCCÈS DES SCPI NE SE DÉMENT PAS

En 2018, les solutions d'épargne immobilière CORUM ont délivré des résultats supérieurs au rendement moyen du marché à 4.35% (Source ASPIM). Ainsi, CORUM Origin et CORUM XL ont respectivement affiché 7.28%* et 7.91%* de rendement. Ces résultats sont liés à l'expertise d'une équipe de professionnels aux compétences variées, en témoignent les 6 nationalités représentées dans les 8 bureaux

À SAVOIR

Vous pouvez devenir associé de CORUM Origin à partir de 1 090 euros et de CORUM XL dès 189 euros frais et commission de souscription inclus. La souscription peut se faire entièrement en ligne sur le site de corum.fr.

Précautions : Comme tout placement immobilier, il existe un risque de perte en capital dû à l'évolution des marchés immobiliers et du cours des devises, les revenus ne sont pas garantis. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds. La SCPI est un investissement long terme avec un horizon de placement recommandé de 10 ans. La liquidité est limitée, la société de gestion ne garantit pas le rachat des parts. Et comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

*Taux de rendement ou de distribution (DVM) : Taux de distribution sur Valeur de Marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année 2018 (pour CORUM Origin : y compris les acomptes exceptionnels de 0,10 % et quote-part de plus-values distribuées de 0,35%) par le prix acquéreur moyen de l'année 2018 de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM XL et de CORUM Origin.

Je contacte directement un interlocuteur privilégié au **01 70 82 22 94** ou j'envoie mon bulletin à CORUM au 1 rue Euler 75008 Paris

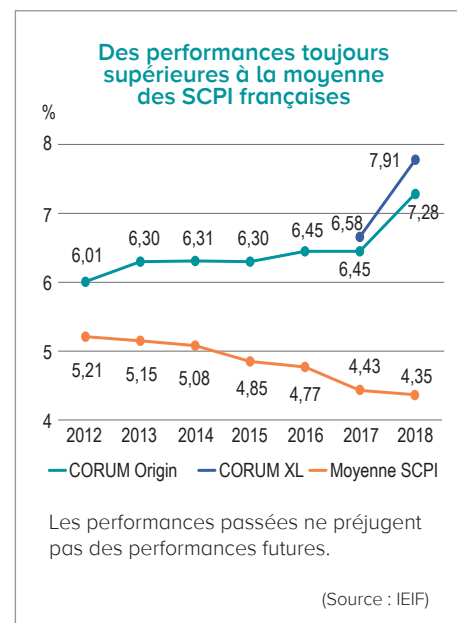
NOM..... PRÉNOM.....
 EMAIL..... TÉLÉPHONE.....

En communiquant ces informations personnelles, vous acceptez de recevoir des communications sur les solutions d'épargne Corum par email et d'être rappelé au téléphone par un interlocuteur privilégié CORUM.

CORUM L'Épargne, marque déposée de Corum Asset Management, Société de Gestion de portefeuille, 1 rue Euler, 75008 Paris. Agrément AMF GP-11000012 du 14 avril 2011. CORUM Origin et CORUM XL sont des SCPI gérées par CORUM Asset Management. CORUM Origin visa SCPI n°12-17 de l'AMF du 24/07/2012. CORUM XL, visa SCPI n°19-10 de l'AMF du 28/05/2019 - www.corum.fr

PUBLI-COMMUNIQUÉ

qui gèrent plus de 140 actifs répartis dans 15 pays et occupés par plus de 250 locataires engagés pour des durées supérieures à 8 ans.



LE SECRET DES SOLUTIONS D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE CORUM ?

Les SCPI dites « diversifiées » investissent dans l'immobilier d'entreprise sans se restreindre à une zone géographique, n'hésitant pas à sortir des sentiers battus et allant souvent investir hors de France, parfois même hors de la zone euro. « Nous profitons des cycles immobiliers plutôt que de les subir grâce à une stratégie opportuniste et à l'agilité de notre structure indépendante », résume de façon claire Frédéric Puzin, président de CORUM AM.



Corum Asset Management est le responsable du traitement des données personnelles auquel elle procède au sens des dispositions du Règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (ci-après le « RGPD ») et procède audit traitement conformément à l'article 6 c) du RGPD. Les informations collectées dans ce formulaire sont nécessaires pour prendre en compte votre demande. Sont seuls destinataires de tout ou partie des données, les membres habilités de Corum Asset Management, les autorités légales, administratives ou réglementaires qui sont en droit, au regard de leur statut, de les recevoir, les prestataires de Corum Asset Management qui interviennent en leur qualité de sous-traitant. Toute personne concernée dispose auprès de Corum Asset Management, 1 rue Euler 75008 Paris, d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, et de portabilité sur les informations la concernant. Les conditions d'utilisation et la durée de conservation des données personnelles sont disponibles dans les mentions légales sur www.corum.fr.

CC-1912