

## **Pourquoi privilégier l'investissement en SCPI**

L'une des questions récurrentes de nos clients est la suivante : « Quel est le meilleur placement sur lequel investir ? ».

La réponse apportée les laisse souvent sur leurs faims : « Il n'y a pas de meilleur placement ». La préconisation d'une solution va dépendre de la situation du client, de ses objectifs et de son profil de risque. Une fois tous ces éléments minutieusement analysés, une sélection de différentes solutions adéquates au regard de la situation du client pourra être présentée. Mais s'il n'y a pas de solutions génériques à proposer à chaque client, il existe des placements adaptables à la situation de chaque client, dans cet article nous allons nous intéresser spécifiquement à l'investissement dans les SCPI.

**Avec un rendement moyen annuel net de 4,45% en 2021 ce placement est de plus en plus apprécié des épargnants français.**

**Les SCPI de rendements représentent un outil de premier choix dans le cadre d'un objectif de constitution de revenus complémentaire.**

Les SCPI ou sociétés civiles de placement immobilier sont des sociétés non cotées ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier. Les détenteurs de parts investissent donc indirectement dans l'immobilier à travers l'acquisition d'un titre mobilier, une "Pierre papier", la part de Sicav ou de FCP.

Les **principaux avantages** de ce type d'investissement sont les suivants :

- La SCPI permet **d'investir dans l'immobilier avec des mises de fonds faibles, sans souci de gestion**. De plus, **les revenus sont réguliers**, (généralement trimestriels).
- Elle **permet une excellente mutualisation du risque** (géographique, sectoriel, locatif,... ) lié à tout investissement (investissement dans plusieurs biens immobiliers, diversité des locataires etc.).
- Autres avantages : **la liquidité des parts** grâce à un marché secondaire organisé et l'accès pour les particuliers au marché de l'immobilier d'entreprise.
- **Transmission du patrimoine facilitée** car possibilité de répartir les parts de SCPI au prorata pour chaque enfant

Cependant voici **certains inconvénients** liés à ce placement

- Il s'agit d'un **placement à envisager sur le long terme 10 ans minimum** pour bénéficier d'une revalorisation des parts tout en percevant des loyers sur toute la période d'investissement.
- Les **frais d'entrée peuvent être perçus comme élevés** (frais à mettre en perspective avec ceux supportés lors de l'acquisition d'un bien immobilier en direct : frais de notaire, frais d'agence etc).

Depuis plusieurs années les SCPI font de l'ombre à l'investissement immobilier en direct, cela peut s'expliquer en partie par les différentes contraintes liées à la gestion locatives, notamment aux différentes charges : copropriété, taxe foncière, travaux de maintenance etc. La législation favorisant les locataires par rapport aux propriétaires en cas d'impayée et les différents scandales liés aux squatteurs ont freiné les investissements locatifs en direct.

Comme nous avons pu l'évoquer précédemment, ces dernières peuvent s'adapter à tout type de profil :

- Les clients ayant une forte TMI pour acquérir des parts de SCPI via la création d'une SCI afin de bénéficier d'un taux d'imposition de 15%.
- Les gérants d'entreprise, TNS ou profession libérale ayant un excédent récurrent de trésorerie pourront investir dans des SCPI en usufruit via une Holding pour bénéficier d'un taux d'imposition réduit de 15% tout en profitant d'un amortissement leur permettant ainsi de gommer la quasi-totalité de l'imposition sur les revenus fonciers des SCPI.
- Enfin un épargnant ayant une TMI relativement basse et désirant se constituer des revenus complémentaires pourra tout simplement acquérir des parts de SCPI via un prêt bancaire afin de bénéficier d'un effet de levier et à l'issue du prêt percevoir annuellement des loyers sans subir la contrainte d'une gestion locative.

**N'hésitez pas à nous contacter afin que nous puissions prendre connaissance de votre situation et de vos objectifs, établir un bilan patrimonial, et vous proposer une allocation sur mesure ainsi qu'un accompagnement personnalisé.**