

L'IMMOBILIER

Les modes de détention

Personne(s) Physique(s) = détention directe

Personne Morale = détention indirecte (exemples: SCI, SARL, SAS)

Pleine Propriété (PP)

Nue-propriété (NP)

Usufruit (USF)

Viager

L'immobilier – Pierre Physique

Bien d'usage: résidence principale, résidence secondaire

Bien de rapport: Immobilier locatif

Location nue (Revenus Fonciers)

Location meublée (Bénéfices Industriels et Commerciaux)

Location meublée touristique (Bénéfices Industriels et Commerciaux)

La location nue: Les revenus fonciers

Les revenus à déclarer

Il s'agit essentiellement des loyers réellement encaissés au cours de l'année civile. Doivent également être déclarées certaines recettes exceptionnelles telles que d'éventuelles subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). En revanche, les charges locatives versées par le locataire ne sont pas à déclarer.

Régime forfaitaire: Micro foncier

Dans le cadre du régime forfaitaire, les frais et charges engagés sont réputés représentés par un abattement forfaitaire de 30 % appliqué sur les loyers.

Ce régime s'applique de plein droit dès lors que les revenus fonciers ne dépassent pas 15.000 €/an.

Sur Option, vous pouvez choisir le régime réel, mais vous devez y rester pendant 3 ans

Attention: Cas particulier: Régime micro-foncier et SCPI (je vous laisse chercher les réponses)

Sort du résultat foncier

Lorsque vous relevez du régime forfaitaire (= micro-foncier), votre résultat foncier est forcément bénéficiaire.

Vous devez indiquer sur votre déclaration IRPP (2042 case BE) le montant des loyers perçus

L'administration fiscale intègre 70 % de vos revenus locatifs à l'ensemble de vos autres revenus (les salaires par exemple).

Cas pratiques

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier

Revenus Fonciers: 12.000€/an

- Hypothèse 1: Charges déductibles: 1.000€ /an
- Hypothèse 2 : Charges déductibles: 6.000€ car travaux effectués cette année pour 5.000€ , mais en N+1, +2, +3, +4 à nouveau 1.000€/an
- Hypothèse 3: Charges déductibles: 46.000€ car travaux effectués 40.000€ cette année, mais en N+1, +2, +3, +4, à nouveau 1.000€/an

Quel est votre choix pour l'imposition de ces revenus fonciers dans les 3 hypothèses et pourquoi ce choix?

Corrigé cas pratiques

- Hypothèse 1: Charges déductibles: 1.000€ /an

> Micro-foncier, car je bénéficie d'un abattement de 3.600€ (30% de 12.000€) alors que mes charges réelles sont de 1.000€

Le coût fiscal de ce revenu foncier sera de :

- IRPP: $8.000€ * TMI \text{ IRPP}$
- Prélèvement sociaux: $12.000€ * 17,20\%$

- Hypothèse 2 : Charges déductibles: 6.000€ car travaux effectués cette année pour 5.000€ , mais en N+1 à nouveau 1.000€/an

> Micro-foncier. Pourquoi?: J'aurai intérêt à opter pour le régime réel parce que mes charges sont de 6.000€ (alors que le micro-foncier offre un abattement pour 3.600€), MAIS

- si j'opte pour le régime réel, je dois y rester pendant 3 ans (or mes charges réelles sont de 1.000€)
 - Micro-foncier sur 3 ans: $3.600 * 3 = 10.800€$ sur 3 ans de charges déductibles
 - Régime réel: $6.000€ + 1.000 + 1.000€ = 8.000 €$ sur 3 ans de charges déductibles

- Hypothèse 3: Charges déductibles: 46.000€ car travaux effectués 45.000€ cette année, mais en N+1, à nouveau 1.000€/an

> Régime Réel car mes charges déductibles en N sont supérieures aux charges déductibles du micro-foncier sur 3 ans

La location nue: Les revenus fonciers

Régime réel (2044: Déclaration de revenus fonciers ou 2044 Spéciale si investissement type Pinel)

Obligatoirement si vos revenus fonciers excèdent 15.000 €/an et sur option en deçà.

Charges déductibles	Charges non déductibles
Les charges liées à l'emprunt bancaire Les intérêts d'emprunt destinés à financer le bien Les frais de dossier attachés à l'emprunt Les cotisations d'assurances liées à l'emprunt	Les travaux de (re) ou construction ex: réfection toiture, charpente
Les travaux d'amélioration installation: digicode, chauffage, ...	Les travaux d'agrandissement ex: restructuration intérieure
Les travaux d'entretien et de réparation	
Les frais de gestion locative Les cotisations d'assurances (habitation, loyers impayés) Les frais de procédures (litige avec le locataire) La taxe foncière (hors ordures ménagères) Honoraires Concierge, Sté de Gardiennage ...	

Sort du résultat foncier

Si le résultat foncier est bénéficiaire, il s'ajoute à vos autres revenus annuels, puis est soumis à l'impôt sur le revenu.
 (report sur la 2042 case BA)

En cas de déficit foncier, celui-ci s'impute sur votre revenu global annuel à hauteur de 10.700 € (à l'exclusion des intérêts d'emprunt) (report sur la 2042 case BC et BB).

> obligation de location pendant 3 ans (**attention en cas de vente du bien immobilier avant 3 ans**)

Au-delà de 10.700€, le déficit foncier est reportable sur les résultats fonciers pendant 10 ans. (report sur la 2042 case BD)

Cas pratique

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier

Revenus Fonciers: 12.000€/an

- Charges déductibles: 50.000€ car travaux déductibles des revenus fonciers effectués 40.000€ cette année, intérêts d'emprunt : 3.000€ et autres charges 1.000€ , mais en N+1, +2, +3, +4, à nouveau 1.000€/an
- TMI IRPP: 40%

Quel est votre choix pour l'imposition de ces revenus fonciers?

Calculer le déficit foncier

Sort de déficit foncier

Corrigé cas pratique

Quel est votre choix pour l'imposition de ces revenus fonciers?

> J'opte pour le régime réel

Calcul du déficit foncier

Revenus fonciers: 12.000€

Charges déductibles: 50.000€

Résultat foncier: - 38.000€ (soit déficit foncier)

Sort de déficit foncier

1) Imputation sur mon revenu global

10.700€ sont imputables sur mes autres revenus. Comme ma TMI IRPP est de 40%, j'économise 4.280€ d'IRPP (10.700*40%)

2) Sort du déficit foncier non imputé sur mon revenu global (27.300€)

Ce déficit est imputable pendant 10 ans sur les revenus fonciers

En n+1: Résultat foncier: 12.000 – 1.000 = 11.000€, mais j'ai en stock 27.300€ de déficit foncier, donc aucun impôt sur mes revenus fonciers (économie:6.292€: irpp: 4.400€ (11.000 € *40%) + prélèvements sociaux: 1.892€(11.000*17,20%). Il reste en stock 16.300€ (27.300-11.000) de déficit foncier

En n+2: Résultat foncier: 12.000 – 1.000 = 11.000€, mais j'ai en stock 16.300€ de déficit foncier, donc aucun impôt sur mes revenus fonciers (économie:6.292€: irpp: 4.400€ (11.000 € *40%) + prélèvements sociaux: 1.892€(11.000*17,20%). Il reste en stock 5.300€ (16.300-11.000) de déficit foncier

En n+3: Résultat foncier: 12.000 – 1.000 = 11.000€, mais j'ai en stock 5.300€ de déficit foncier, donc revenu foncier imposable 5.700€. Coût fiscal: irpp: 2.280€ (5.700 € *40%) + prélèvements sociaux: 980€(5.700*17,20%). Il reste en stock 0€ de déficit foncier

En N+4: je peux retourner en micro-foncier

Cas pratique

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier d'une valeur de 2.000.000€

Revenus Fonciers: 100.000€/an

Vous avez financé l'achat immobilier par un prêt de 2.000.000€

Votre remboursement annuel pour ce prêt est de 100.000€/an

Charges déductibles: 30.000€ par an

Votre TMI IRPP est de 45%

Quel est votre choix pour l'imposition de ces revenus fonciers?

Calculer le résultat foncier et le coût fiscal

Commenter les flux de trésorerie

Corrigé cas pratique

Quel est votre choix pour l'imposition de ces revenus fonciers?

Obligatoirement Régime réel car les recettes sont supérieures à 15.000€

Calculer le résultat foncier?

Revenus: 100.000€

Charges: 30.000€

Résultat foncier: 70.000€

Coût fiscal: 43.540€

IRPP: $70.000 * 45\% = 31.500€$

PS: $70.000 * 17,20\% = 12.040 €$

La fiscalité est très lourde: 62,20% des revenus perçus.

Quel sont les flux de trésorerie?

Le remboursement de l'emprunt bancaire se fait grâce aux loyers perçus

La fiscalité immobilière doit être payée par les autres revenus (exemple: salaire)

Indiquer les points importants de la location nue

- X
- X
- X
- X
- X
- X
- X
-

La location meublée: LMNP

Bénéfices Industriels et Commerciaux

Les recettes à déclarer

Il faut déclarer les recettes locatives perçues dans la catégorie des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

Régime forfaitaire

Uniquement si les recettes locatives sont inférieures à 72.600€

Dans le cadre du régime forfaitaire, les frais et charges engagés sont réputés représentés par un abattement forfaitaire de 50 % appliqué sur les recettes.

Sort du résultat BIC

Lorsque vous relevez du régime forfaitaire, votre résultat BIC est forcément bénéficiaire. Une fois appliqué l'abattement de 50 %, l'administration fiscale intègre 50 % de vos recettes locatives à l'ensemble de vos autres revenus (les salaires par exemple). L'ensemble est alors passible de l'impôt sur le revenu

La location meublée: LMNP

Bénéfices Industriels et Commerciaux

Les recettes à déclarer

Il faut déclarer les recettes locatives perçues dans la catégorie des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

Régime Réel simplifié (cf charges déductibles diapo suivante)

Obligatoire si les recettes locatives sont supérieures à 72.600€

Le régime réel simplifié s'applique de plein droit au contribuable dont les recettes annuelles sont comprises entre 72 600 € et 247 000 € hors taxes. Il peut s'appliquer, sur option du contribuable, lorsque les recettes sont inférieures à 72 600 €.

Au delà de 247 000 €, vous devez déclarer vos revenus au régime réel normal (non simplifié).

Sort du résultat BIC

Si le résultat BIC est bénéficiaire, il s'ajoute à vos autres revenus annuels, puis est soumis à l'impôt sur le revenu.

En cas de déficit BIC, celui-ci s'impute sur les revenus BIC pendant 6 ans

La location meublée: LMNP

Bénéfices Industriels et Commerciaux

Les charges déductibles

Le régime réel simplifié permet notamment de déduire les charges suivantes de votre location meublée :

- les factures d'entretien et de réparations
- la taxe foncière (si le bien est inscrit à l'actif)
- les frais d'assurance (si le bien est inscrit à l'actif)
- les frais de gestion
- les honoraires de l'expert comptable
- les frais de procédure en cas de litige avec un locataire
- les abonnements et consommations divers intégrés dans le montant du loyer mais dont la facturation vous est adressée (par exemple facture téléphonique, abonnement internet)
- les intérêts de l'emprunt majorés des frais de dossier et de constitution des garanties et prime d'assurance (si le bien financé est inscrit à l'actif)
- les droits d'enregistrement et les frais de notaire relatifs à l'acquisition des locaux (si ceux-ci sont inscrits à l'actif)
- les provisions pour risques (par exemple : risque d'impayé)

Le régime réel simplifié permet notamment de déduire les amortissements suivants :

- l'amortissement des locaux (si ceux-ci sont inscrits à l'actif)
- l'amortissement du matériel et du mobilier (si ceux-ci sont inscrits à l'actif)
- l'amortissement des travaux de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration (si le bien est inscrit à l'actif)

L'amortissement correspond à la perte de valeur du bien pour une année déterminée. Dans la pratique, on va étaler le coût du bien sur sa durée d'utilisation prévue. Chaque année on constate donc une dépréciation de sa valeur.

La location meublée touristique

Bénéfices Industriels et Commerciaux

Si vous louez une location saisonnière « classique » (c'est-à-dire qui n'est ni un gîte rural classé, ni un meublé de tourisme classé, ni une chambre d'hôtes), vous bénéficiez automatiquement et sans formalité :

- du régime forfaitaire si vos recettes ne dépassent pas 72.600 € par an : c'est très fréquemment le cas ;
- sur ces recettes, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 50 %, ce qui signifie que seuls 50 % de vos loyers et charges sont réintégrés à l'ensemble de vos revenus de l'année puis imposés.

Si vous louez un gîte rural classé « meublé de tourisme », une location classée « meublé de tourisme » ou une chambre d'hôtes, vous bénéficiez d'un régime fiscal plus avantageux :

- vous relevez de plein droit du régime forfaitaire si vos recettes ne dépassent pas 176.200 € par an : vous êtes donc presque toujours concerné ;
- sur ces recettes, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 71 %, ce qui signifie que seuls 29 % de vos loyers et charges sont réintégrés à l'ensemble de vos revenus de l'année puis imposés.
- La location touristique (saisonnière) souvent très réglementée

Le viager

Le viager est une vente immobilière entre un vendeur (le crédientier) et un acquéreur(le débirentier). Mais du paiement du prix à l'occupation des lieux, les règles sont spécifiques.

La vente en viager consiste à céder un bien immobilier en contrepartie:

- d'une rente obligatoire:

Cette rente est calculée en fonction:

de la valeur vénale du bien déduction faite du bouquet si présence d'un bouquet

de l'espérance de vie du vendeur

du taux de rentabilité du bien immobilier

Cette rente est versée généralement mensuellement, et en pratique, la revalorisation est prévue au contrat avec une indexation sur le coût de la construction.

- d'un bouquet (facultatif) déterminé librement entre les parties, versement au comptant

Le contrat de vente prévoit soit le transfert de la PP du bien au jour de la vente, soit une réserve de droit d'usage ou d'habitation viager (interdiction de louer le bien immobilier), soit un droit d'usufruit viager au profit du vendeur.

Les travaux à la charge du crédientier sont moindres si droit d'usage ou d'habitation par rapport à un droit d'usufruit.

Valeur vénale du bien immobilier	300 000 €
Age du crédientier	75 ans
Espérance de vie prise en compte	15 ans
Bouquet	50 000 €
Rente viagère si vente libre	1400€/mois
Rente viagère si vente occupée	564€/mois
en cas de libération anticipée	964€/mois

Le viager

Que se passe-t-il si le débirentier décède avant le crédirentier?

Les héritiers du débirentier sont subrogés dans les droits et les devoirs du débirentier (*sous réserve d'acceptation de la succession*)

NB: il est prudent pour le débirentier de souscrire une assurance couvrant les rentes à payer

Les héritiers peuvent revendre le viager

Que se passe-t-il si le débirentier ne paie pas les rentes au crédirentier?

Dans le contrat de vente, il faut prévoir une « clause résolutoire ». En cas de non-paiement de la rente, le crédirentier peut récupérer son bien immobilier, mais, ce n'est pas automatique.

Attention: faillite personnelle du débirentier

NB: Il est possible de prévoir la caution d'une tierce personne. Il est également possible pour le vendeur de souscrire une assurance de rentes impayées (sorte de garantie de loyers impayés) (loi sur le surendettement)

Que se passe-t-il si le crédirentier veut quitter son appartement? (ex: pour entrer en maison de retraite)

Il convient de prévoir dans l'acte une clause « d'abandon de jouissance »

L'acquéreur qui va récupérer la jouissance du bien immobilier doit payer une rente complémentaire.

Attention: si la clause est activée, elle est irréversible.

Est-il possible de prévoir une réversion de la rente viagère?

= Paiement de la rente viagère à un second bénéficiaire après le décès du premier

La réponse est OUI

La fiscalité du viager

Les droit de mutations à titre onéreux

En cas de vente en pleine propriété (y compris si versement d'un bouquet): base taxable: la valeur vénale du bien immobilier

En cas de vente avec réserve d'usufruit: barème 669 CGI

En cas de vente avec droit d'occupation ou d'usage: 60% du barème 669 CGI

L'impôt sur le revenu:

La rente est un revenu, donc imposable selon les modalités ci-dessous

Le débirentier ne dispose d'aucun avantage fiscal (ni déduction, ni réduction, ni crédit d'impôt). Il doit en revanche transmettre à l'administration fiscale un relevé des rentes versées au crédirentier.

Lors de l'entrée en jouissance de la rente	fraction imposable
le crédirentier est âgé de moins de 50 ans	70%
le crédirentier est âgé de 50 à 59 ans	50%
le crédirentier est âgé de 60 à 69 ans	40%
le crédirentier est âgé de plus de 69 ans	30%

La plus-value immobilière:

Pour le crédirentier: Prix de cession: valeur de la rente + bouquet

En cas de revente par l'acquéreur:

Prix d'acquisition: soit valeur du capital des rentes + bouquet; soit sur option, le total des arrérages (somme d'argent versée périodiquement à un créancier et résultant d'une rente ou d'une pension) effectivement versés

NB: cette option est favorable si le crédirentier a vécu plus longtemps que son espérance de vie calculée à l'achat

La fiscalité du viager

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Viager occupé

chacun déclare ([débirentier](#) et [credirentier](#)), selon barème 669 CGI, la valeur vénale réelle des biens immobiliers appréciée au 1er janvier. Il s'agit du prix auquel ils auraient pu être normalement négociés à cette date.

Principe:

Le débirentier déclare la valeur en NP du bien immobilier

Le credirentier déclare la valeur de l'usufruit selon le barème 669 CGI.C

Exception:

Si le débirentier est un héritier présomptif du credirentier, au sens de l'article 751 du code général des impôts, le Credirentier est imposé sur la valeur en pleine propriété du bien.

Viager libre:

Le débirentier (acheteur) doit déclarer le bien acquis pour sa pleine propriété (Actif) et peut déduire la valeur du capital représentatif de la rente (Passif)

Le credirentier n'a rien à déclarer à l'IFI.

Plus-value immobilière

Principe: la plus-value réalisée lors de la vente d'un bien immobilier est imposable

Exceptions:

- La plus-value réalisée lors de la vente de la résidence principale
- La vente d'un logement situé en France par des contribuables non-résidents sous certaines conditions ([CGI art. 150 U II-2 à 9 et III](#)) ;
- Les plus-values réalisées à l'occasion de la vente de biens pour un prix inférieur ou égal à 15 000 euros pour une personne seule, 30 000 euros pour un couple ;
- La vente d'un bien dans le cas de son expropriation sous conditions de remploi ([CGI art.150 U II-4](#))
- La vente par des retraités ou invalides de condition modeste ([CGI Art. 150 U III](#))
- Le contribuable qui n'est pas propriétaire de sa résidence principale, peut bénéficier d'une exonération des plus-values réalisées lors de la première cession d'un logement sous certaines conditions :

Le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession ([CGI, art. 150 U II, 1° bis, al. 1er](#)) ;

Le cédant doit procéder au remploi du prix de cession « *dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, en vue de l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale* » ([CGI, art. 150 U II, 1° bis, al. 2 - in limine](#)).

En cas de manquement à l'une de ces conditions, l'exonération est remise en cause au titre de l'année du manquement ([CGI, art. 150 U II, 1° bis, al. 2 - in fine](#)). Plus d'information sur le [Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôt sur les plus-values immobilières](#).

Sort de la moins-value immobilière:

Les moins-values constatées lors d'une cession immobilière ne sont pas imputables, ni sur les plus-values de même nature, ni sur le revenu global du contribuable.

Calcul de la plus-value immobilière

Le notaire chargé de la vente fait la déclaration auprès du service des impôts, calcule et paye le montant de l'impôt.

Prix de vente du bien immobilier (<i>minoré des frais liés à la cession : ex: diagnostic</i>)	240 000 €	
Date de vente du bien immobilier	01/03/2020	
Prix d'achat du bien immobilier	120 000 €	
Date d'achat du bien immobilier (il y a 11 ans)	15/02/2009	
Travaux réalisés dans le bien immobilier	15 000 €	
Frais d'acquisition (forfait 7,5% ou frais réels) / ex: donation ou succession	9 000 €	7,50%
Majoration du prix d'acquisition pour travaux (forfait 15% si propriétaire depuis + 5ans ou travaux réels)	18 000 €	15%
Prix d'acquisition majoré	147 000 €	
Plus-value	93 000 €	
Abattement pour durée de détention applicable en matière d'impôt sur le revenu	33 480 €	36%
Abattement pour durée de détention applicable en matière de prélèvements sociaux	9 207 €	9,90%
Plus-value imposable en matière d'impôt sur le revenus	59 520 €	
Taux de taxation	19,00%	
Impôt sur le revenu relatif à la plus-value	11 309 €	
Surtaxe car plus-value supérieure à 50.000 € (de 2% à 6%)	1 166 €	59 520 €
Plus-value imposable en matière de prélèvements sociaux	83 793 €	
Taux de taxation	17,20%	
Prélèvements sociaux relatifs à la plus-value	14 412 €	
Imposition globale	26 888 €	

Taux et abattements

En matière d'impôt sur le revenu	
Durée de déretion	Abattement
Entre 0 et 5 ans	0%
6 ans	6%
7 ans	12%
8 ans	18%
9 ans	24%
10 ans	30%
11 ans	36%
12 ans	42%
13 ans	48%
14 ans	54%
15 ans	60%
16 ans	66%
17 ans	72%
18 ans	78%
19 ans	84%
20 ans	90%
21 ans	96%
22 ans	100%

En matière de prélèvements sociaux	
Durée de déretion	Abattement
Entre 0 et 5 ans	0%
6e année	1,65%
7e année	3,30%
8e année	4,95%
9e année	6,60%
10e année	8,25%
11e année	9,90%
12e année	11,55%
13e année	13,20%
14e année	14,85%
15e année	16,50%
16e année	18,15%
17e année	19,80%
18e année	21,45%
19e année	23,10%
20e année	24,75%
21e année	26,40%
22e année	28%
23e année	37%
24e année	46%
25e année	55%
26e année	64%
27e année	73%
28e année	82%
29e année	91%
30e année	100%

SURTAXE	
Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50.001 à 60.000 euros	2% PV* - (60.000-PV*) x 1/20
De 60.001 à 100.000 euros	2% PV*
De 100.001 à 110.000 euros	3% PV* - (110.000 - PV*) x 1/10
De 110.001 à 150.000 euros	3% PV*
De 150.001 à 160.000 euros	4% PV* - (160.000-PV*) x 15/100
De 160.001 à 200.000 euros	4% PV*
De 200.001 à 210.000 euros	5% PV* - (210.000-PV*) x 20/100
De 210.001 à 250.000 euros	5% PV*
De 250.001 à 260.000 euros	6% PV* - (260.000-PV*) x 25/100
Supérieur à 260.000 euros	6% PV*
	(*) après abattement pour durée de déretion

TAUX	TAUX
IRPP	PS
19%	17,20%

L'immobilier – La Pierre Papier

LES SCPI

Une société civile de placement immobilier (SCPI) est un véhicule de placement collectif qui collecte des fonds apportés par des investisseurs particuliers afin d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier. En contrepartie de cet investissement, les épargnants reçoivent des [parts sociales](#). Contrairement aux actions, ces parts ne sont pas cotées en Bourse. Les SCPI appartiennent à la catégorie des Organismes de Placements Collectifs (OPC).

Fonctionnement des SCPI

Juridiquement, les SCPI sont scindées en 2 familles.

Les SCPI à capital fixe : l'épargnant peut acquérir des parts lors de l'émission de capital ou d'une augmentation de capital qui ne peut être effectuée qu'en respectant certaines conditions. La précédente augmentation de capital doit notamment avoir fait l'objet d'un placement dans la pierre à 75 %. De même, les parts anciennes se trouvant sur le marché secondaire ne doivent pas être vendues à un prix inférieur à celui des nouvelles.

Les SCPI à capital variable : l'épargnant peut acquérir ou céder ses parts quand il le souhaite. C'est la SCPI qui détermine leur prix en fonction du prix de marché de son patrimoine. Ce mécanisme est avantageux pour l'associé-vendeur qui n'a pas à chercher un repreneur. C'est la SCPI qui s'en charge, moyennant des frais, si la demande existe.

Supervisées par l'AMF, les SCPI opèrent dans différents secteurs : immobilier commercial (bureaux, centres commerciaux, etc.) et/ou immobilier résidentiel.

L'immobilier – La Pierre Papier

Fiscalité des SCPI

Les porteurs de parts de SCPI reçoivent 2 types de revenus pour lesquels ils sont taxés directement au titre de la transparence ([article 239 septies du CGI](#)). Ces revenus proviennent des revenus locatifs ou des revenus financiers que les SCPI obtiennent, par exemple, en plaçant des fonds en quête d'investissement.

Les revenus locatifs sont taxés à l'impôt sur le revenu selon les dispositions de la fiscalité foncière et sont assujettis aux [prélèvements sociaux](#) (17,2 % depuis le 1er janvier 2018). Les gains provenant des plus-values immobilières dégagées par la SCPI (et reversées aux porteurs) sont imposés après application d'un abattement pour durée de détention. Il faut attendre 22 ans pour échapper totalement à l'impôt et 30 ans pour couper aux prélèvements sociaux.

Les revenus et cessions d'actifs financiers sont taxés au Prélèvement Forfaitaire Unique (PLU) à 30 % ou à l'impôt sur le revenu (si cette option est plus favorable pour le contribuable).

SCPI et Assurance-vie

Il est possible de souscrire des parts de SCPI dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie.

Le souscripteur profite de frais d'achat réduits et de la fiscalité de l'assurance-vie, beaucoup plus favorable que celle s'appliquant aux revenus fonciers. Par ailleurs, c'est l'assureur qui se charge de la gestion des parts sur le marché secondaire, ce qui garantit une liquidité constante.

En revanche: le choix de la SCPI est beaucoup plus limité; la distribution n'est pas toujours intégrale; les frais de gestion du contrat d'assurance-vie diminuent le rendement, les prélèvements sociaux restent dus, le souscripteur du contrat n'est pas propriétaire des parts de la SCPI (c'est l'Assureur).

L'immobilier – La Pierre Papier

Les OPCI

L'OPCI, Organisme de Placement Collectif Immobilier, est un fonds immobilier régulé dont le cadre juridique est largement inspiré de celui des OPCVM. Il est aussi soumis à un visa préalable de l'AMF.

Son actif doit se trouver composé d'un minimum de 60% d'investissements à caractère immobilier. L'OPCI doit détenir au moins 10% d'actifs liquides pour pouvoir faire face aux demandes de retraits formulées par ses porteurs de parts.

Les OPCI peuvent prendre la forme soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV), soit de fonds de placement immobilier (FPI).

OPCI valeurs mobilières : ils peuvent détenir des parts de sociétés foncières cotées, des immeubles et des parts de sociétés non cotées. L'immobilier non coté devant représenter au moins 51 % de son [actif](#). L'OPCI doit distribuer au moins 85% du résultat distribuable et 50 % des plus-values réalisées.

OPCI revenus fonciers : il s'agit d'un fonds de placement immobilier (**FPI**) investi dans des immeubles physiques (bureaux, murs de boutique, centres commerciaux ...). L'OPCI doit distribuer au moins 85 % du résultat distribuable et 85 % des plus-values réalisées.

Les revenus et la fiscalité d'un OPCI

OPCI valeurs mobilières, les revenus sont fiscalisés comme les [dividendes](#) d'[actions](#). Les [cessions](#) de parts suivent le régime des plus-values de valeurs mobilières.

OPCI revenus fonciers, le FPI suit le modèle des [Fonds Communs de Placement](#) (FCP) dont les revenus seront soumis à l'impôt sur les revenus fonciers (les intérêts d'[emprunt](#) seront déductibles). Les cessions seront soumises au régime des plus-values immobilières avec taxation sur la seule partie distribuée aux associés et un [abattement](#) par durée de détention.

OPCI/SCPI: Avec les **OPCI**, il est possible d'acheter et surtout de vendre des parts à tout moment sans droit d'enregistrement, tout en bénéficiant d'une gestion dynamique et d'une fiscalité plus souple et mieux adaptée. L'OPCI peut bénéficier d'un cadre d'investissement diversifié et plus large (achats à l'étranger par exemple), plus de souplesse de gestion (restructuration d'immeuble, etc.) qu'une [SCPI](#) qui ne peut être investie que dans le locatif.

L'immobilier et le choix d'une structure à l'IS

Fiscalité

Recettes - Charges

Taux d'IS

15% jusqu'à 38.120€

28% au-delà

Prélèvements sociaux: néant

Plus-value de cession= Prix de vente – (valeur nette comptable, soit prix achat – amortissements pratiqués)

Attention: les fonds sont toujours logés dans la structure IS

Cas pratique

Vous êtes propriétaire au travers d'une SCI à l'IS d'un bien immobilier d'une valeur de 2.000.000€

Revenus : 100.000€/an

Vous avez financé l'achat immobilier par un prêt de 2.000.000€

Votre remboursement annuel pour ce prêt est de 100.000€/an

Charges déductibles: 30.000€ par an

Amortissement: 74.000€/an

Votre TMI IRPP est de 45%

Calculer le résultat de la SCI

Corrigé cas pratique

Calculer le résultat de la SCI

Recettes: 100.000€

Charges: 30.000€

Amortissement: 74.000€

Résultat: -4.000€

IS = 0€

Pendant 27 ans: aucun IS à payer

Déficit IS (27 ans * -4000€) = - 108.000€

La 28ème année: Bénéfice: 0 (70.000€ – 70.000€). Reste 38.000€ de déficit en stock

La 29ème année: Bénéfice: 32.000€ (70.000 -38.000€).

Taxation: 4.800 € (32.00€ à 15%). Pas de Prélèvement sociaux

Les années suivantes: 70.000€ de bénéfices (100.000 – 30.000)

Taxation: 14.645€ (38120 * 15%)+(70.000-38120)*28%. Pas de prélèvements sociaux

Cas pratique

Quelles sont les différences importantes entre la détention d'un immeuble de 2M€ générant des revenus de 100.000€ par an en location nue détenue par une personne physique (ou une SCI à l'IR) avec une TMI IRPP de 45% = cas pratique diapo n° 10 et

une détention par cette même personne au travers d' une SCI à l'IS = cas pratique diapo n° 28

1) pendant la durée de détention de l'immeuble

2) à la vente le 02/01/2020 de l'immeuble pour un prix de 3.000.000€ (achat de l'immeuble au prix de 2M€ 01/01/1990).

Les amortissements pratiqués sont de 2M€