



Gare aux défauts cachés des « SCPI fiscales »

Le Monde



Parmi la palette de solutions permettant aux foyers fortement imposés de réduire leurs impôts, les SCPI (société civile de placement immobilier) fiscales sont souvent mises en avant.

La règle est simple, une société lève des fonds (lors de la mise à souscription de ses parts) pour financer l'achat des immeubles et le montant des travaux de rénovation. La répartition entre le foncier et le coût des travaux (souvent à 50-50) est précisée afin d'attirer l'investisseur. La souscription de parts de SCPI « Malraux » crée, en effet, une réduction d'impôt de 22 % à 30 % du montant des travaux dans la limite, pour ces derniers, de 100 000 euros par an. Quant aux SCPI de déficit foncier, le prix des réparations est déductible des autres revenus fonciers et, dans une certaine mesure, des revenus du travail.

Des avantages d'autant plus intéressants qu'ils n'entrent pas dans le plafonnement des niches fiscales. Mais au-delà du gain fiscal immédiat, l'investisseur ne se rend pas toujours compte qu'il s'engage dans un investissement au long cours pas forcément rémunérateur.

Tout d'abord, n'espérez pas à toucher un loyer les premiers mois. Tant que les travaux ne sont pas réalisés, il n'y a pas de locataire et cette attente dure généralement de dix-huit à trente-six mois. Au-delà de cette période, le rendement annuel moyen est de 2,5 %. Soit près de deux fois moins que les SCPI classiques.

Surtout, il est pratiquement impossible de revendre ses parts – sauf à les brader et être contraint de restituer l'avantage fiscal –, avant la liquidation de la SCPI qui arrive après... quinze à dix-huit ans d'existence.

Mise en garde de l'AMF

Enfin, lors de la liquidation de la SCPI, une mauvaise surprise peut attendre l'investisseur. A ce moment, la SCPI vend ses immeubles et la plus-value est déterminée sur la différence entre le prix de cession et... le prix d'achat hors travaux. Résultat, la plus-value est forcément plus importante et les impôts à payer dessus aussi.

Pour bien comprendre, prenons le scénario idéal d'un investissement de 10 000 euros dans une SCPI Malraux. La SCPI va consacrer 50 % des fonds aux travaux et achètera des biens en secteur sauvegardé ce qui permet d'obtenir le maximum d'avantage fiscal, à savoir une réduction d'impôt de 1 500 euros (30



[Visualiser l'article](#)

% des 5 000 euros consacrés aux travaux). Quinze ans plus tard, la SCPI vend ses immeubles, permettant une valorisation de la part à 11 000 euros.

La plus-value brute est alors de 6 000 euros (le prix de vente moins le prix du foncier, hors coût des travaux). Sur cette somme, un impôt forfaitaire de 19 % sera appliqué (après un abattement de la plus-value de 60 % pour durée de détention), soit 456 euros. A cela s'ajoutent les prélèvements sociaux de 776 euros.

Au total, le particulier aura donc à régler 1 232 euros d'impôt, ce qui effacera pratiquement l'avantage initial, et il récupérera 9 768 euros net, soit moins que son investissement.

« Comme les travaux ont déjà été défiscalisés, on ne gagne pas sur les deux tableaux », explique Antoine Tranchimand, associé du Cabinet de gestion de patrimoine K & P Finance. Certes, mais cette subtilité serait mal appréhendée par les particuliers. En novembre 2015, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a ainsi appelé à la vigilance, estimant que la fiscalité en fin de vie des produits Malraux et Déficit foncier était « mal comprise des investisseurs et peu détaillée dans les documents mis à leur disposition ».