



Quelle est la fiscalité d'une SCPI ?

 04/03/2024

Investir dans une Société civile de placement immobilier (SCPI) vous ouvre la possibilité de générer des revenus locatifs, des revenus financiers et, parfois, des plus-values (sur la vente d'un immeuble). Chaque type de gain est imposé différemment. Explications.

À noter : cet article évoque la fiscalité des parts de SCPI achetées par le biais d'un compte-titres (auprès de votre banque). Si vous avez acheté des parts de SCPI via votre contrat d'assurance vie, c'est [la fiscalité de l'assurance vie](#) qui s'applique.

Comment sont imposés les revenus locatifs d'une SCPI ?

La SCPI détient des immeubles en France

Un revenu locatif est la somme que vous percevez, en tant que propriétaire, en échange de la mise à disposition de votre bien immobilier. Dans une SCPI, les revenus locatifs (ou fonciers) sont les revenus que la SCPI vous verse pour la mise en location des immeubles qu'elle détient.

Vous êtes imposé sur ces revenus, soit au régime dit « réel », soit au régime dit « micro-foncier ». Ce sont des régimes fiscaux d'imposition. Le régime « réel » s'appelle ainsi car il prend en compte les charges réelles, c'est-à-dire effectivement engagées par le propriétaire pour son bien immobilier. C'est un régime plus complexe que le micro-foncier. Le micro-foncier, pour sa part, s'appelle ainsi car il s'adresse aux « petits » investisseurs immobiliers, qui détiennent un patrimoine immobilier dont la valeur est située en dessous d'un certain plafond.

Régime réel et régime micro-foncier se distinguent par leurs modalités d'imposition.

Régime réel vs régime micro-foncier

Tableau en 2 colonnes qui présente la différence entre régime réel et micro-foncier

Régime réel	Régime micro-foncier
Barème progressif de l'impôt sur le revenu + prélèvements sociaux (17,20 %) sur 100 % des revenus fonciers	Barème progressif de l'impôt sur le revenu + prélèvements sociaux (17,20 %) sur 70 % de l'ensemble des revenus fonciers bruts

Vous relevez du régime réel si vous êtes dans l'une de ces situations :

- vous relevez du micro-foncier et vous optez pour le régime réel d'imposition. Une fois exercée, l'option est globale et s'applique obligatoirement pour une période de 3 ans durant laquelle elle est irrévocable ;
- l'ensemble de vos revenus fonciers (parts de SCPI et revenus locatifs d'autres biens non meublés que vous possédez) est supérieur à 15 000 €.

Dans le régime réel, vous pouvez déduire les intérêts des prêts et les frais liés à ces derniers pour l'acquisition des parts de la SCPI.

À noter : si votre objectif est de payer moins d'impôts sur le revenu, choisissez de préférence une SCPI fiscale. Ce sont des SCPI qui investissent dans des biens immobiliers éligibles à des dispositifs de défiscalisation (SCPI Pinel, SCPI de déficit foncier, SCPI monuments historiques...), permettant ainsi de bénéficier des avantages fiscaux propres à ces dispositifs. Ces SCPI comportent les mêmes risques que les autres types de SCPI.

Vous relevez du régime micro-foncier si vous respectez les 3 conditions suivantes :

- les loyers perçus proviennent de parts de SCPI et que vous êtes directement propriétaire d'au moins 1 immeuble loué nu (non meublé) ;
- l'ensemble de vos revenus fonciers (parts de SCPI et autres) est inférieur à 15 000 € ;
- vos parts de SCPI ne relèvent pas d'un régime réel fiscal spécifique (Scellier, Pinel...).

La SCPI détient des immeubles à l'étranger

Si votre SCPI investit à l'étranger, c'est la SCPI qui règle l'impôt qui est dû à l'étranger. Vous recevez ainsi un montant net de l'impôt étranger, que vous devez déclarer à l'administration française. Les conventions fiscales signées entre la France et plusieurs pays du monde vous évitent la double imposition.

Pour déclarer les revenus d'une SCPI qui détient des immeubles à l'étranger, vous devez utiliser [le formulaire cerfa n°2047](#), intitulé « Déclaration des revenus encaissés à l'étranger. »

Comment sont imposés les revenus financiers d'une SCPI ?

Un revenu financier est un revenu obtenu via un investissement dans un support de placement financier (dividendes d'actions, intérêts des livrets d'épargne...). Dans une SCPI, les revenus financiers correspondent aux revenus issus des placements de trésorerie.

Vous résidez en France

Vous êtes prélevé, sur le revenu, à hauteur de :

- 12,80 %, pour le prélèvement forfaitaire unique ;
- 17,20 % pour les prélèvements sociaux.

C'est la société de gestion qui prélève directement ces montants, avant de vous verser la somme due.

Vous ne résidez pas en France

Vous êtes prélevé uniquement sur les dividendes d'OPCI, à hauteur de 12,80 %. Ce taux peut être réduit par l'éventuelle convention fiscale signée entre la France et l'État où vous résidez. À l'inverse, le taux monte à 75 % si vous résidez dans un État ou territoire non coopératif (ETNC).

Les produits financiers de type intérêts ne sont pas soumis à une retenue à la source, sauf si vous résidez dans un ETNC.

En 2023, [les territoires non coopératifs](#) sont les suivants : Anguilla, Îles Vierges britanniques, Seychelles, Panama, Bahamas, Îles Turques et Caïques, Vanuatu, Fidji, Guam, îles Vierges américaines, Palaos, Samoa américaines, Samoa, Trinité-et-Tobago.

Comment sont imposées les plus-values d'une SCPI ?

Une plus-value désigne le gain réalisé lorsqu'un bien est revendu à un prix plus élevé que son prix d'acquisition. Lorsque votre SCPI vend un immeuble, vous pouvez bénéficier d'une plus-value.

Votre SCPI vend un immeuble en France

Si votre SCPI vend un immeuble, vous devez payer 19 % d'impôt sur le montant correspondant à la différence entre le prix d'acquisition et le prix de cession, ainsi que 17,20 % de prélèvement sociaux. C'est la SCPI qui règle ces sommes : vous recevez ainsi un montant net d'impôts.

Le montant imposable est réduit d'un abattement qui dépend de la durée de détention de l'immeuble par la SCPI.

Pour le calcul de l'impôt sur le revenu, cet abattement est égal à :

- 6 % pour chaque année de détention, de la 6^e à la 21^e année ;
- 4 % la 22^e année.

Vous êtes ainsi totalement exonéré après 22 ans de détention.

Pour le calcul des prélèvements sociaux, cet abattement est égal à :

- 1,65 % pour chaque année de détention, de la 6^e à la 21^e année ;
- 1,60 % pour la 22^e année ;
- 9 % pour chaque année de détention, de la 23^e à la 30^e année.

Vous êtes ainsi totalement exonéré après 30 ans de détention.

Votre SCPI vend un immeuble à l'étranger

Si la cession concerne un immeuble à l'étranger, le régime d'imposition des plus-values dépend de la convention fiscale signée entre le pays en question et la France, ou, à défaut, des règles du pays étranger.

Les parts de SCPI sont-elles soumises à l'Impôt sur la fortune immobilière ?

Les parts de SCPI sont prises en compte dans le calcul de l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Si l'ensemble de votre patrimoine immobilier dépasse 1,3 million d'euros, vous devez payer cet impôt. L'imposition commence à partir de 800 001 €.

Son taux va de 0,50 % (pour la fraction entre 800 001 € nets et 1,3 million d'euros nets) à 1,50 % (pour la fraction supérieure à 10 millions d'euros nets).

Par exemple, si votre patrimoine immobilier vaut 1,3 million d'euros (parts de SCPI incluses), vous devez payer 2 500 € d'impôt sur la fortune immobilière, car $0,005 \times (1\,300\,000 - 800\,001) = 2\,500$ €. Si votre patrimoine vaut 1,2 million d'euros, vous n'avez pas à payer l'IFI, car vous êtes en dessous du seuil de déclenchement de l'impôt (1,3 million).