Comprendre la fiscalité des placements financiers immobiliers

15/09/2020

Achat direct ou via un contrat d'assurance vie : il faut choisir

Deux façons d'investir et de faire un placement dans l'immobilier

Placement dans un compte titre

Vous pouvez acheter les produits de type OPCI Grand public et SCPI directement, par le biais d'un compte titre ouvert auprès de votre banque. Le compte titre est rattaché à un compte courant. Vous utilisez les liquidités du compte courant pour acquérir des titres, actions, obligations, parts…

À noter : cette modalité n'est pas possible pour les parts de SCI.

Placement d'un contrat d'assurance vie

Vous pouvez également investir dans la « pierre papier » indirectement, via un contrat d'assurance vie ou de capitalisation en unités de compte, à condition que l'assureur vous le propose.

En assurance vie, la majorité des contrats propose d'investir soit dans un fonds en euros soit dans des unités de compte. Les unités de compte sont des supports financiers investis en titres. Chaque contrat d'assurance vie propose une liste de supports spécifique. Pour acheter de la « pierre papier » via l'assurance vie, il faut donc choisir un contrat en unités de comptes qui inclut un choix de SCPI, d'OPCI et/ou des SCI.

Quelles sont les conséquences d'un placement direct ou via

l'assurance vie ?

Acheter en direct ou via l'assurance vie n'est pas indifférent.

Le mode d'achat influe tout d'abord sur la fiscalité : lorsque vous acquérez directement des parts de SCPI ou d'OPCI, c'est la fiscalité de ces produits qui s'applique. Lorsque vous achetez via l'assurance vie, c'est la fiscalité du contrat d'assurance vie qui s'applique.

En second lieu, lorsque vous achetez en direct des parts de SCPI ou d'OPCI, vous en devenez le propriétaire. A ce titre, vous pouvez, selon la nature de l'organisme de placement, être soumis aux droits d'enregistrement, prélevés par le Trésor public. Quand vous investissez dans ces supports via l'assurance vie, c'est techniquement l'assureur qui les possède, les unités de compte étant une représentation des titres. En conséquence, vous n'avez pas à payer les frais de mutation. Mais l'assureur peut être amené à prélever des frais supplémentaires sur les loyers perçus qu'il vous reverse. C'est un point à vérifier dans le contrat.

Pour investir au mieux de vos intérêts, il faut donc tenir compte de plusieurs facteurs : les avantages fiscaux, les frais, la rentabilité. Ces paramètres sont à considérer en fonction de vos propres objectifs : avez-vous besoin d'un complément de revenu immédiatement ? Souhaitez-vous vous constituer un capital ? Ou cherchez-vous d'abord à améliorer vos revenus futurs lorsque vous serez à la retraite ?

La fiscalité des produits financiers immobiliers en cas d'achat direct : SCPI et OPCI

SCPI et OPCI présentent des avantages fiscaux distincts en achat direct.

L'impôt sur le revenu et les charges sociales

Fiscalité des SCPI

Les SCPI sont soumises à la fiscalité des revenus immobiliers :

- Les loyers sont déclarés comme revenus fonciers. Vous acquittez donc sur ces sommes les prélèvements sociaux (17,2 % au 1er janvier 2020) et l'impôt sur le revenu. Ces revenus peuvent être déclarés, suivant les situations, au régime micro-foncier ou en frais réels.
- Les plus-values sont imposées au régime des plus-values immobilières. La SCPI vous envoie chaque année le montant à déclarer, qui correspond à votre quote-part dans la vente des immeubles intervenue au cours de l'année. Vous payez les prélèvements sociaux (17,2 % au 1er janvier 2020) et 19 % d'impôt sur les plus-values (au 1er janvier 2020). Vous pouvez bénéficier d'abattements, en fonction de la durée pendant laquelle la SCPI a détenu les immeubles. Au-delà de 22 ans, vous ne payez plus d'impôt, et au-delà de 30 ans vous ne payez plus de prélèvements sociaux.

Il existe en outre plusieurs façons de bénéficier d'avantages fiscaux via les SCPI :

- SCPI s'appuyant sur un dispositif fiscal immobilier (Scellier, Pinel, Malraux…),
- SCPI en déficit foncier, investies dans des logements anciens à rénover.

Ces différentes formules qui permettent de défiscaliser aujourd'hui tout en se constituant des revenus complémentaires pour demain, sont particulièrement adaptées à la préparation de la retraite.

Fiscalité des OPCI

Les OPCI existent sous 2 formes : les SPPICAV (Sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable) et les FPI (Fonds de placement immobilier).

Les SPPICAV

Elles correspondent au cas le plus répandu parmi lesOPCI Grand Public . Les revenus et les plus-values sont soumis aux prélèvements sociaux (17,2 % au 1er janvier 2020) et au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % depuis le 1er janvier 2018.

Ce prélèvement remplace le barème progressif de l'impôt sur le revenu, mais vous pouvez chaque année choisir de bénéficier de ce dernier à la place du PFU s'il s'avère que c'est plus avantageux pour vous. Attention cependant : si vous choisissez le barème de l'impôt sur le revenu, vous devez le faire pour tous vos revenus qui relèvent du PFU. Une partie de la CSG (6,8 % au 1er janvier 2020) est déductible de vos impôts si vous choisissez le barème progressif, mais pas si vous conservez le PFU.

Les FPI

Elles se rencontrent moins fréquemment parmi les OPCI Grand Public. Les revenus et les plus-values qu'ils génèrent sont imposés chacun suivant leur nature : loyers, dividendes, plus-values immobilières, plus-values mobilières.

La fiscalité des placements en cas de décès

En cas de décès du titulaire de parts de SCPI ou d'OPCI, celles-ci sont transmises aux héritiers, qui peuvent choisir de les revendre ou de les conserver. Elles sont intégrées à l'actif successoral, et à ce titre, sont soumises au barème progressif des droits de succession.

Avec la SCPI, vous pouvez transmettre (par donation) les parts en pleine propriété ou en démembrement, à vos descendants, tous les 15 ans, dans la limite de 100 000 € par enfant et 31 865 par petit-enfant. Ces montants correspondent à ce que chaque parent ou grand-parent peut donner en totale franchise d'impôt.

S'il s'agit d'une SCPI Pinel (ou autre dispositif de défiscalisation), le décès du titulaire ne remet pas en cause les avantages fiscaux déjà obtenus. Si le conjoint survivant est attributaire unique des parts, ou s'il en reçoit l'usufruit, il peut même reprendre le dispositif à son compte, et continuer à bénéficier des réductions d'impôts jusqu'au terme prévu (6 ans, 9 ans ou 12 ans). Dans le cas contraire, les parts sont transmises aux héritiers dans les conditions normales de succession, et cessent de donner droit à réduction d'impôts.

La fiscalité du capital (IFI)

Les parts de biens immobiliers détenues par le biais d'OPCI et de SCPI doivent être déclarées pour le calcul de l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI). L'IFI est un impôt calculé sur la valeur nette de votre patrimoine immobilier, dès lors qu'il dépasse 1 300 000 €.

OPCI et SCPI présentent des avantages différents vis-à-vis de l'IFI :

- si vous avez acheté vos parts de SCPI à crédit, vous ne déclarez que la partie que vous avez déjà effectivement payée ;
- dans le cas de l'OPCI, seule la part correspondant aux montants effectivement investis en immobilier sont à déclarer (exclusion de la part investie sur les marchés financiers). Les sociétés de gestion sont tenues de vous communiquer chaque année le montant à déclarer au titre de l'IFI.

La fiscalité des produits financiers immobiliers dans le cadre de l'assurance vie

Lorsque vous achetez des parts de SCPI, d'OPCI ou de SCI dans le cadre d'un contrat d'assurance vie en unités de compte, la fiscalité qui s'applique est celle de l'assurance vie.

A noter : Vous ne bénéficierez pas des avantages liés à une SCPI fiscale (de type Malraux, Pinel…) si vous la souscrivez dans le cadre d'un contrat d'assurance vie.

Mais la fiscalité de l'assurance vie est avantageuse, en particulier dans la perspective d'un investissement à long terme, et donc pour la préparation de la retraite.

Fiscalité des revenus immobiliers en assurance vie

Les intérêts générés par les unités de compte ne sont pas soumis à cotisations sociales ni à impôts pendant toute la durée de capitalisation. La taxation n'intervient qu'au moment du rachat, c'est-à-dire lorsque vous récupérez le capital.

Ainsi, si vous n'avez pas besoin de vos revenus locatifs dans l'immédiat, les loyers ou dividendes issus de vos supports immobiliers seront réinvestis sur votre contrat, et ne seront pas taxés tant que vous ne les avez pas rachetés.

Les intérêts sont taxés au moment du rachat ou lors de la transformation en rente de votre contrat ou encore du décès.

En savoir plus sur la fiscalité de l'assurance vie.

Fiscalité de l'assurance vie en cas de décès

En cas de décès du titulaire du contrat, les parts d'OPCI, de SCPI et de SCI bénéficient de la fiscalité de l'assurance vie, et ne sont pas intégrées dans la succession. La part attribuée au conjoint ou au partenaire de Pacs survivant est entièrement exonérée d'impôt. Et aux frères et sœurs sous certaines conditions.

Pour chacun des autres bénéficiaires, et pour les versements effectués après le 13 octobre 1998, mais avant les 70 ans du titulaire du contrat, le capital et les produits sont exonérés dans la limite de 152 500 €. Au-delà, ils sont imposés à 20 %, puis à 31,25 % au-dessus de 852 500 €.

Les versements effectués après les 70 ans du titulaire sont exonérés dans la limite de 30 500 € au total (et non par

bénéficiaire). Au-delà, ils sont soumis aux droits de succession. Les produits de ces versements sont exonérés.

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Pour ce qui est de l'imposition du patrimoine, en principe, la part des actifs de votre contrat d'assurance vie en unités de compte qui correspond à des biens immobiliers entre dans l'assiette de l'IFI.

En pratique, si le support détient plus de 20 % d'immobilier, alors la part représentative devra être déclarée au titre de l'IFI. Sinon, le support en est exonéré.
Ainsi, les SCPI et SCI, investies en totalité en immobilier, rentrent pour la totalité de leur valeur dans le calcul de l'IFI. Pour l'OPCI, seule la partie investie en immobilier est à déclarer.

Les exceptions :

si vous détenez moins de 10 % des OPCI ou SCPI contenues dans le contrat, ce qui est généralement le cas, vous êtes également exonéré.

Ce qu'il faut retenir sur la fiscalité des placements financiers immobiliers

Les produits financiers immobiliers peuvent être achetés soit en direct (sauf SCI) soit par le biais d'un contrat d'assurance vie en unités de compte.

Lorsque les supports sont détenus en direct :

- Les revenus versés par les SCPI sont taxés comme des revenus immobiliers à l'impôt sur le revenu et les plus-values au régime des plus-values immobilières.
- Les revenus, dividendes et plus-values des OPCI sont soumis à la «flat tax », plus avantageuse, avec possibilité d'opter chaque année pour le barème progressif.

Lorsque les supports sont détenus au sein d'un contrat d'assurance vie, les revenus et plus-values des produits immobiliers sont soumis à la fiscalité de l'assurance vie, avantageuse à long terme.

En cas de décès, les titres détenus en compte titre peuvent être transférés à des héritiers dans le cadre de la succession. En assurance vie, les sommes investies sont versées en capital aux bénéficiaires du contrat. Le transfert de titre est plus complexe à mettre en œuvre.

© Copyright La retraite en clair 2019 Accessibilité partiellement conforme