



Également appelée pierre papier, la SCPI est un placement situé à mi-chemin entre immobilier et financier.

Avec la SCPI, l'épargnant achète des parts d'une société détenant un portefeuille immobilier et investit ainsi, selon ses moyens, de manière indirecte dans l'immobilier. Il s'agit le plus souvent de biens professionnels : bureaux, commerces, établissements de santé, crèches, parkings...

NOVALFI PATRIMOINE

CHIFFRES CLÉS

Au 24/11/2023

TAUX OAT 10 ANS France : +3,15%

CAC 40 : +12,57%

EUROSTOXX 50 : +15,14%

S&P 500 : +18,68%

(L'évolution des indices est calculée en YTD)



Quels sont les avantages d'un investissement en SCPI ?

- ▶ **L'accessibilité** : l'investissement en SCPI est un placement accessible à tous. Les épargnants peuvent acquérir des parts à partir de 200 euros.
- ▶ **L'absence de contrainte** : l'achat, la revente des biens, la gestion locative et les travaux sont sous la responsabilité de la société de gestion qui gère la SCPI.
- ▶ **La mutualisation du risque** : grâce à l'important portefeuille immobilier de la SCPI, le risque locatif est dilué, les associés continuent donc de percevoir leurs loyers même en cas d'impayés de certains locataires.



Quels sont les inconvénients d'un placement en SCPI ?

- ▶ **Un investissement à long terme** : il faut envisager ce placement dans la durée (10 ans minimum conseillé) pour amortir les frais de souscription.
- ▶ **Un placement non garanti** : le rendement n'est pas garanti et la valorisation des parts peut fluctuer à la hausse comme à la baisse en fonction du contexte économique. Ainsi face à la violente hausse des taux d'intérêts, on a récemment assisté à une dévalorisation de parts de certaines SCPI.
- ▶ **La fiscalité** : la SCPI est un placement immobilier soumis à l'IFI et à la fiscalité des revenus fonciers.



Comment investir en SCPI ?

Pour acquérir des parts de SCPI, plusieurs modalités juridiques et options de financement s'offrent à l'investisseur en fonction de ses objectifs et du capital à disposition :

- ▶ L'investissement SCPI en pleine propriété financé au comptant lorsque le souscripteur dispose d'un capital préalable.
- ▶ Toujours en pleine propriété mais cette fois-ci grâce à un investissement à crédit. Cette façon d'investir est idéale pour ceux qui dispose d'une capacité d'endettement suffisante.
- ▶ Plus confidentiel, le démembrement du droit de propriété permet de scinder un investissement dans la pierre papier entre des parts de SCPI en nue-propriété et des parts de SCPI en usufruit.
- ▶ La souscription de parts de SCPI au sein d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation pour bénéficier d'une fiscalité plus avantageuse.
- ▶ L'investissement via une SCI à l'IS pour optimiser sa fiscalité durant la période de détention et préparer sa transmission.



VANESSA THIELEMANN

07 89 81 13 36

vanessa.prin@novalfi.com

www.novalfi.com