

La fiscalité des SCPI

Un principe : une fiscalité transparente

L'une des caractéristiques des SCPI, c'est la transparence de leur fiscalité.

- Elles n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés.

- Chaque associé déclare à titre personnel sa quote-part des résultats de l'exercice de la SCPI, proportionnellement à son nombre de parts en jouissance au titre de l'impôt sur le revenu.

Régime fiscal des revenus

La fiscalité des SCPI est celle de l'immobilier. Il y a imposition des revenus fonciers (provenant des loyers), éventuellement des produits financiers accessoires (provenant du placement de la trésorerie de la société) et, le cas échéant, des plus-values immobilières, en cas de vente.

Du fait de la transparence fiscale, ce sont les résultats de la SCPI rapportés à la part qui sont imposés et non les revenus distribués. Il peut donc en résulter quelques distorsions dues aux provisions effectuées et/ou au report à nouveau. Chaque année, la société de gestion diffuse à l'associé un bordereau fiscal qui lui mentionne les montants exacts à déclarer.

1. Revenus fonciers

La loi autorise les associés à pratiquer la déduction des frais réels de gérance, des dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration, ainsi que les impositions locales (taxes foncières). Lorsqu'ils existent, les déficits fonciers provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10 700 €, appréciée annuellement et par déclaration. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de détenir ses parts pendant 3 ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit. Le déficit provenant d'intérêts d'un éventuel emprunt peut également être déduit des revenus fonciers.

A noter que le régime du micro-foncier est applicable de droit dès lors que l'associé dispose, par ailleurs, de revenus fonciers provenant de location d'immeuble nus sans avantage fiscal particulier. En outre, le cumul des revenus fonciers bruts perçus par le foyer fiscal ne doit pas excéder 15 000 €.

2. Revenus financiers

Les produits financiers provenant du placement de la trésorerie sont également imposés au niveau de chaque associé, en fonction de sa situation fiscale.

Préalablement est effectuée la « retenue à la source » des prélèvements sociaux actuellement fixés à 11 %.

Ensuite, l'associé a la possibilité :

- Soit de bénéficier, pour ces revenus financiers, du prélèvement libératoire fiscal. L'option pour ce prélèvement libératoire s'effectue lors de la souscription et peut être modifiée à tout moment. Celui-ci est actuellement de 16 %.

- Soit de mentionner ces produits dans sa déclaration annuelle de revenus.

Régime fiscal des plus-values

Les cessions et retraits de parts de SCPI sont soumis à la taxation des plus-values immobilières. En effet, leur cession est assimilée à une cession d'immeubles (et non de valeurs mobilières). Pour la détermination de la plus-value, la loi a prévu un correctif proportionnel à la durée de détention du bien : un abattement de 10 % annuel au-delà de cinq ans exonérant ainsi totalement de toute fiscalité l'associé au bout de 15 ans. De plus, il est fait application d'un abattement fixe de 1 000 €, opération par opération.

Le montant de l'impôt dû lors de la cession de part est déterminé sur la base d'un taux fixe proportionnel de 16 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 11 %.

Ce régime est également applicable lors de la cession d'un immeuble issu du patrimoine de la SCPI et bénéficie en outre d'une exonération pour des cessions dont le prix unitaire est inférieur ou égal à 15 000 €. Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu des particuliers, l'impôt afférent aux quote-parts des associés est prélevé lors de la transaction et payé par la SCPI pour leur compte auprès du notaire chargé de l'enregistrement des actes.

Prélèvements sociaux forfaitaires

Les prélèvements forfaitaires constituent une charge globale de 11 % se décomposant en 2 % de prélèvement social, 8,2 % de C.S.G. (Contribution Sociale Généralisée), 0,5 % de C.R.D.S. (Contribution au Remboursement de la Dette Sociale) et 0,3 % de C.S.A. (Contribution de Solidarité et Autonomie). Outre les revenus financiers, desquels une « retenue à la source » de 11 % est effectuée, ces contributions s'appliquent également aux revenus fonciers et sont recouvrées directement par l'administration fiscale auprès du contribuable associé.

ISF (Impôt de Solidarité sur la Fortune)

L'ISF s'applique à l'ensemble des biens mobiliers et immobiliers, droits et valeurs qui composent le patrimoine à partir de 760 000 € (exemples : immeubles bâtis ou non bâtis, valeurs mobilières, créances, dépôts, meubles meublants, bijoux, bateaux, voitures, avions...). Les biens grevés d'un usufruit doivent, d'une manière générale, être inclus dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété.

Pour les SCPI, cette valeur nette s'appuie sur le prix de la part diminué des frais de transaction.

Informations aux associés

En mars, la société de gestion adresse à chaque associé son bordereau récapitulatif de revenus déclarables, accompagné d'une notice explicative détaillant les modalités pratiques de leur déclaration.

En avril, les bulletins trimestriels d'information indiquent les valeurs par part à retenir au titre de la déclaration ISF. De plus, et à sa demande, l'associé peut recevoir un état détaillé de son portefeuille de parts au 1^{er} janvier mentionnant lesdites valeurs.