

La fiscalité en SCPI

Tout comprendre sur la fiscalité appliquée à la pleine propriété, la nue-propriété et les retraits

IROKO.

Mis à jour le 01/08/2025



Quel type de revenu perçoit-on en SCPI ?

Dans le cadre d'un investissement en SCPI en pleine propriété, vous percevez des **dividendes potentiels** de manière mensuelle ou trimestrielle.

La majorité des dividendes potentiels sont issus de revenus immobiliers (loyers perçus par la SCPI), ils sont considérés comme des **revenus fonciers** et sont traités fiscalement de manière équivalente **aux loyers d'un bien locatif** (location nue).

Une SCPI peut également générer des **revenus financiers**, notamment si elle place sa trésorerie sur des comptes à terme.

Comment ces revenus sont-ils imposés pour les personnes physiques ?

Certaines SCPI investissent exclusivement en France, d'autres, comme Iroko Zen se positionnent également à l'étranger. De ce fait, le traitement fiscal de la quote-part des dividendes issus de revenus perçus en dehors de la France sera différent.

Imposition des revenus fonciers français :

- Tranche marginale d'imposition
- + prélèvements sociaux : 17,2 %

Imposition des revenus fonciers étrangers :

- Impôt étranger à la source (en moyenne 24 %)
- + complément d'impôt français

Contrairement aux revenus fonciers français, **les revenus étrangers ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux.**

Imposition des revenus financiers :

Ces revenus, sauf option globale pour la barème progressif de l'impôt sur le revenu, sont soumis au prélèvement forfaitaire unique ou au barème de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

La Flat Tax est de 30 % et se décompose en deux parties :

- Impôt sur le revenu : 12,8 %
- Prélèvements sociaux : 17,2 %

Comment limiter sa fiscalité pour les personnes physiques ?

En faisant le choix d'une SCPI européenne, vous limitez votre fiscalité. En effet, celle-ci tire la majorité de ses revenus d'immeubles à l'étranger. Cela a trois avantages :

- **Absence de prélèvements sociaux** sur les revenus étrangers
- **Imposition globale potentiellement moins lourde** que sur les revenus français
- **Diversification du patrimoine** sur plusieurs pays

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Les revenus ne sont pas garantis. Ils dépendent du bon paiement des loyers par les locataires.

Cas pratique : détention de parts en pleine propriété

Un épargnant investit 40 000 €. En se basant sur l'objectif de rendement non-garanti de 6 %, son dividende mensuel potentiel est estimé à 200 €.

La SCPI perçoit 50 % de ses revenus en France et 50 % à l'étranger. Elle constate un impôt étranger à la source de 24 % qu'elle règle pour le compte de l'épargnant.

L'investisseur et son conjoint déclarent un revenu fiscal de référence de 140 000 € et comptent 2 parts au sein de leur foyer fiscal. Ils sont donc soumis à une tranche marginale d'imposition de 30 %.



Taux marginal d'imposition : 30 %

Personnes physiques dont le revenu annuel du foyer est de :
140 000 €, 2 parts au sein du foyer

Dividende : 200 €

100 €

Revenus français : 50 %

- 30 €

Impôt sur le revenu = TMI : 30 %

- 17,2 €

Prélèvements sociaux : 17,2 %

52,80 €

dividende net de fiscalité

100 €

Revenus étrangers : 50 %

- 24 €

Prélèvement à la source : 24 %

- 7,21 €

Complément d'impôt français
sur les revenus étrangers : 7,21 %

68,79 €

dividende net de fiscalité

39,2 % Taux moyen d'impôt
sur ce dividende

🇫🇷 Soit 78,41 € d'impôt sur ce dividende

🇫🇷 Avec une SCPI 100 % française l'épargnant aurait été fiscalisé à hauteur de 94,4 €

Dans ce cas, l'épargnant allège sa fiscalité de 15,99 € par rapport à une SCPI 100 % française

À NOTER

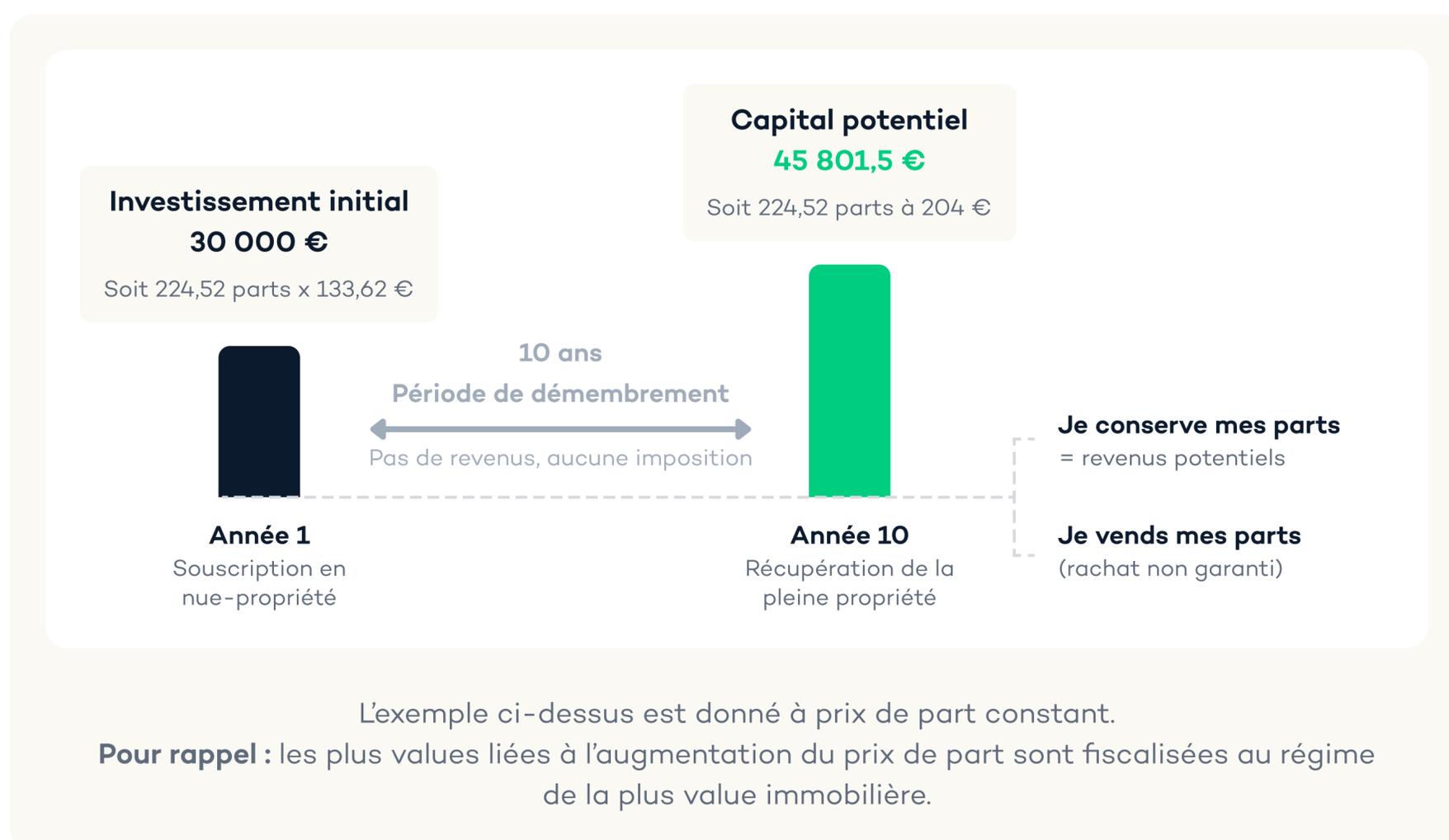
Il s'agit d'un dividende net de frais de gestion et brut de fiscalité constitué exclusivement de revenus fonciers. Les chiffres indiqués sont donnés à titre d'exemple et ne correspondent pas à ce que vous pouvez voir sur votre espace.

⚠️ Le résultat ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements. Il a pour but d'illustrer les mécanismes de l'investissement sur sa durée de placement. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Les revenus ne sont pas garantis. Ils dépendent du bon paiement des loyers par les locataires.

Cas pratique : le choix d'un investissement en nue-propriété pour limiter sa fiscalité

Un épargnant a choisi d'investir 30 000 € en nue-propriété sur une durée de 10 ans pour préparer sa retraite. Ayant des revenus stables et ne souhaitant pas augmenter sa fiscalité, ce mode d'investissement est adapté à son projet.

À l'investissement, il bénéficie d'une décote de 34,5 %. Il a donc payé 133,62 € par part vs. 204 € (prix de la part en pleine propriété). Pendant toute la durée de l'investissement, il n'aura pas de revenus et ne sera donc pas fiscalisé.



À l'issue du démembrement temporaire, soit 10 ans et 4 mois (délai de jouissance) après son investissement, il deviendra plein propriétaire de ses parts. Il pourra soit demander la revente de ses parts (non garantie), soit les conserver et commencer à percevoir des revenus mensuels potentiels.

La plus-value générée par la décote (soit 15 801 €) ne sera pas fiscalisée en cas de revente (à prix de part constant).

⚠ Le résultat ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements. Il a pour but d'illustrer les mécanismes de l'investissement sur sa durée de placement.

Les gains et les pertes peuvent dépasser les montants affichés. La liquidité est limitée, votre épargne est bloquée pendant la durée du démembrement.

Le rachat des parts et les revenus ne sont pas garantis. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

À quoi s'attendre en cas de retrait ?

Lorsque vous détenez des parts de SCPI en pleine propriété, vous pouvez les retirer à tout moment, et ce sans frais à partir de 3 ans. En cas de retrait, la plus-value est imposée en fonction de la durée de détention des parts.

Investir comporte plusieurs risques dont le risque de perte en capital et de liquidité.

Imposition de la plus-value

- Impôt sur le revenu : 19 %
- + prélèvements sociaux : 17,2 % = 36,2 %
- Abattements utilisables à partir de 6 années de détention des parts

Durée de détention	Taux d'abattement par année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 années	0 %	0 %
De la 6 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année révolue	4 %	1,6 %
Au-delà de la 22 ^e année	Exonération	9 %
Au-delà de la 30 ^e année	Exonération	Exonération

À partir de la 22^e année, la plus-value est exonérée de l'impôt sur le revenu et à partir de la 30^e année de prélèvements sociaux.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Les revenus ne sont pas garantis. Ils dépendent du bon paiement des loyers par les locataires.

Les principaux risques

Investir dans la SCPI Iroko Zen présente plusieurs risques dont :

Risque en capital

Opter pour le démembrement en achetant en nue-propriété c'est accepter de ne pas percevoir de revenus le temps du démembrement en échange d'une décote à l'acquisition. Cette absence de revenus permet d'éviter l'imposition. Par ailleurs, le montant de l'investissement sort entièrement de la base taxable à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté qu'un épargnant pourrait rencontrer pour céder ses parts. Il est rappelé qu'Iroko Zen ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. De manière générale, il est rappelé que l'investissement en parts ou actions de fonds immobiliers doit s'envisager sur une durée longue.

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus spécifiquement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Risques liés à l'endettement

Iroko Zen peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette, et les fluctuations du marché du crédit peuvent limiter les sources de financement et augmenter sensiblement le coût de ce financement. L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement mais accroît également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des fonds.

Risque fiscal

Toute évolution fiscale peut avoir un impact sur la valeur des actifs, sur les revenus générés par ces actifs et sur la valeur nette des revenus et plus-values éventuellement perçus par les associés.

Risque de contrepartie

Les contreparties de la SCPI peuvent être défaillantes ce qui peut avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur de la SCPI.

IROKO.

L'épargne immobilière

Iroko est une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers
sous le numéro GP-20000014 en date du 08/06/2020

