

Guide de l'investissement en SCPI

Les 5 points clés à savoir sur les SCPI
pour les futurs investisseurs

FONCTIONNEMENT

AVANTAGES & RISQUES

STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT

CHOISIR SA SCPI

INVESTIR EN SCPI

IROKO.

Mis à jour le 01/08/2025



1. Comment fonctionne une SCPI ?

Une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) est une structure d'investissement collectif gérée par une société de gestion composée de professionnels qui investissent dans des actifs immobiliers.

La société de gestion, à qui les épargnants confient leur capital, se charge d'investir en immobilier (achat d'immeubles), de gérer les locataires (collecte des loyers, gestion des baux), de régler impôts et taxes, d'organiser les travaux, voire de revendre les biens. En contrepartie, la société de gestion perçoit des frais de gestion.

Investir en SCPI permet d'acquérir des parts dans un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement professionnels (bureaux, commerces, entrepôts) ou résidentiels, sans avoir à gérer directement un bien immobilier.

Les SCPI distribuent des revenus potentiels régulièrement. En effet, chaque mois ou trimestre, les investisseurs perçoivent sur leur compte bancaire des dividendes en fonction du montant investi. Par exemple, pour un investissement de 10 000 euros dans une SCPI avec un rendement cible de 6 %, l'investisseur pourrait espérer recevoir environ 600 euros de dividendes annuels (montant brut de fiscalité et net de tout frais), répartis en versements trimestriels ou mensuels.

À NOTER

Les loyers sont versés après un délai de jouissance (délai de carence) souvent de quelques mois après l'investissement initial. Il correspond au temps nécessaire pour convertir les fonds investis en immobilier afin qu'ils génèrent des revenus. Ce délai varie de 3 à 6 mois en fonction des SCPI. Le délai de jouissance de la SCPI Iroko Zen est de 3 mois.



Investir comporte plusieurs risques dont le risque de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis. Ils dépendent du bon paiement des loyers par les locataires. L'exemple est donné à titre indicatif.

1. 1. À qui s'adresse l'investissement en SCPI ?

L'investissement en SCPI s'adresse aux personnes souhaitant accéder à l'immobilier sans les contraintes de gestion d'un bien détenu en direct.

Accessible à partir de quelques milliers d'euros, la SCPI permet d'investir dans un portefeuille immobilier diversifié, et de devenir copropriétaire de ce parc.

La SCPI permet aux épargnants de diversifier leur patrimoine, de préparer un projet futur (retraite, financement des études, etc.), d'obtenir un complément de revenu potentiel et dans certains cas d'optimiser leur fiscalité.

1. 2. On dénombre trois types de SCPI

SCPI DE RENDEMENT

Ces SCPI visent à générer des revenus potentiels réguliers pour les investisseurs via des actifs immobiliers tertiaires (bureaux, commerces, entrepôts, etc.) ou résidentiels.

Les loyers perçus sont redistribués sous forme de dividendes, ce qui en fait une option prisée pour obtenir des revenus complémentaires.

SCPI FISCALE

Les SCPI fiscales permettent de bénéficier d'avantages fiscaux en investissant dans des actifs immobiliers éligibles à des dispositifs tels que la loi Pinel, Malraux ou encore le déficit foncier. Leur objectif est d'optimiser la fiscalité des investisseurs, plutôt que de fournir des revenus immédiats.

SCPI DE CAPITALISATION

Les SCPI de capitalisation, ou de plus-value, privilégient la valorisation du capital à long terme plutôt que la distribution de revenus potentiels réguliers. Elles réinvestissent les loyers perçus pour optimiser et augmenter la valeur de leurs actifs immobiliers.

Ce type d'investissement est idéal pour les épargnants souhaitant faire croître leur patrimoine sur la durée sans bénéficier de revenus complémentaires.

Investir dans des parts de SCPI, comme celles d'Iroko Zen, est un investissement immobilier à long terme. Ce placement comporte des risques : le capital et les revenus potentiels ne sont pas garantis et dépendent des évolutions du marché immobilier ainsi que du bon paiement des loyers par les locataires. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

2. Quels sont les avantages et les risques d'investir en SCPI ?

Avantages

- 1. Accessibilité et mutualisation des risques :** l'achat de parts de SCPI permet d'accéder à un parc immobilier composé d'une multitude de biens occupés par plusieurs locataires. Cela permet donc de réduire le risque locatif.
- 2. Accès à l'immobilier d'entreprise :** dans la plupart des cas, les SCPI vont investir dans de l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts, supermarchés, etc.), habituellement réservé aux investisseurs professionnels. Outre cette diversification, cela permet d'avoir des locataires de qualité, généralement des entreprises solides engagées sur du long terme. Par exemple, la SCPI Iroko Zen a des locataires comme Fedex, Chronopost, La MAAF, Morgan Stanley ou encore France Travail.

Les locataires présentés sont donnés à titre d'exemples. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Iroko Zen.

- 3. Gestion déléguée :** contrairement à l'immobilier en direct, l'investisseur n'a pas à gérer les biens (achat, revente, gestion des travaux, locataires, etc.), cette tâche étant confiée à la société de gestion.



Cette gestion entraîne des frais (frais d'acquisition, de gestion des travaux ou des locataires et parfois des frais à la revente d'un actif), toutefois les performances communiquées par les SCPI sont nettes de ces frais. L'objectif non garanti de taux de distribution de la SCPI Iroko Zen est de 6 % net de frais de gestion.

- 4. Revenus potentiels réguliers :** vous percevez chaque mois ou trimestre, des loyers potentiels sous forme de dividendes. Chez Iroko Zen, par exemple, la distribution est mensuelle. Les revenus potentiels ne sont pas garantis et dépendent des évolutions du marché immobilier ainsi que du bon paiement des loyers par les locataires.



Avant de percevoir les revenus, en SCPI il existe une période de carence appelée "délai de jouissance". Il varie de 3 à 6 mois en fonction des SCPI. Celui d'Iroko Zen est de 3 mois.

■ Risques et contraintes

- 1. Risque de perte en capital :** le capital peut évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution de la valeur du patrimoine de la SCPI. La valeur du patrimoine est calculée 2 fois par an par des experts indépendants. Chez Iroko Zen, la valeur du patrimoine de la SCPI est calculée en milieu et fin d'année par la société de gestion sur la base d'expertise externe réalisée par Cushman & Wakefield.



Les valeurs d'expertise permettent de déterminer la valeur de reconstitution de la SCPI. Cette valeur permet aux gérants de la SCPI de fixer le prix de la part. Si le prix de la part est inférieur à la valeur de reconstitution, on considère alors que le prix de la part est sous-côté : un bon signal pour la santé de la SCPI.

- 2. Revenus non garantis :** les revenus ne sont pas garantis car ils dépendent du bon encaissement des loyers des locataires. Ils peuvent donc varier à la hausse ou à la baisse.



Afin de s'assurer du bon paiement des loyers, plusieurs indicateurs peuvent être étudiés comme le taux d'occupation financier, la qualité des locataires ou encore la durée d'engagement ferme des locataires.

- 3. Liquidité limitée :** pour les SCPI à capital variable, la liquidité dépend des conditions de souscription et de retrait. Pour qu'une demande de retrait soit satisfait, elle doit être compensée par une nouvelle demande de souscription. Comme tout placement en immobilier, la liquidité est donc limitée.

- 4. Horizon de placement long terme :** comme tout placement en immobilier, la SCPI est un investissement long terme. La durée de placement recommandée d'Iroko Zen est de 8 ans.

3. Quelles sont les différentes stratégies d'investissement ?

3. 1. SCPI mono-thématique

Comme son nom l'indique, il s'agit d'une SCPI qui concentre ses investissements sur une seule thématique. La SCPI fait donc le choix d'investir uniquement sur un seul domaine, cela peut être :

- **Hôtellerie**
- **Logistique** : entrepôts, plateformes de distribution
- **Commerce** : centres commerciaux, magasins
- **Santé** : investissements dans des cliniques, EHPAD, centres médicaux
- **Technologie et innovation** : data centers, bureaux liés aux industries technologiques
- **Hôtellerie**

Bien qu'elles permettent de développer une expertise précise sur un seul domaine, les SCPI thématiques s'alignent souvent sur des tendances de marché qui évoluent dans le temps. Elles sont cantonnées à investir coûte que coûte dans le secteur d'activité déterminé lors de la création de la SCPI. Cela peut être bénéfique lorsque le secteur se porte bien mais plus risqué lorsque le secteur traverse des difficultés.

Exemple : les SCPI dédiées aux bureaux ou à l'hôtellerie ont connu des difficultés d'encaissement de loyers pendant la crise sanitaire.

3. 2. SCPI diversifiée

Contrairement à une SCPI mono-thématique, la SCPI diversifiée investit dans différents types d'actifs immobiliers et/ou répartit ses investissements sur plusieurs zones géographiques. Cette stratégie d'investissement vise à optimiser le rapport rendement/risque grâce à une diversification accrue.

En couvrant plusieurs secteurs d'activités et/ou plusieurs zones géographiques, les SCPI diversifiées bénéficient d'un champ d'investissement plus large permettant de profiter davantage d'opportunités d'investissement.

Concrètement, une SCPI diversifiée va pouvoir investir aussi bien dans des bureaux en île de France que dans un entrepôt aux Pays-Bas. Ainsi, si un des secteurs se porte moins bien (comme le bureau pendant la crise sanitaire), la SCPI va pouvoir se positionner sur d'autres domaines plus porteurs (par exemple les supermarchés pendant la crise sanitaire).

Cette stratégie qui permet de diluer le risque par la diversification demande toutefois des compétences additionnelles. En effet, à la différence des SCPI mono-thématiques ou les gérants peuvent être spécialistes sur un seul secteur, pour une SCPI diversifiée, la société de gestion doit composer avec une équipe de généralistes qui maîtrisent plusieurs marchés.

3. 3. SCPI européenne

Historiquement, les SCPI investissent uniquement sur le sol français mais à partir de 2014, alors que l'immobilier en France commençait à devenir plus compétitif et moins rentable, certains acteurs ont commencé à diversifier leur investissement en s'ouvrant à l'international afin de trouver des opportunités d'investissement avec un couple rendement/risque plus intéressant.

Aujourd'hui, de plus en plus de SCPI comme Iroko Zen font le choix d'investir au-delà des frontières françaises. La SCPI Iroko Zen est présente dans différents pays en Europe de l'ouest (France, Espagne, Allemagne, Pays-Bas, Irlande et Royaume-Uni).

Investir à l'étranger offre plusieurs avantages :

- 1. Profiter d'un large éventail d'opportunités :** en choisissant d'élargir son champ d'investissement, la SCPI européenne aura davantage d'opportunités d'investissement qu'une SCPI classique, concentrée sur un seul marché.
- 2. Diluer le risque grâce aux différents cycles économiques :** la diversification géographique permet d'être présent sur plusieurs marchés qui ne sont pas forcément corrélés entre eux. Ainsi, lorsqu'un marché local se porte moins bien, la SCPI peut investir dans un pays plus porteur.
- 3. Bénéficier d'une fiscalité allégée :** les revenus fonciers issus d'immeubles situés à l'étranger bénéficient d'une fiscalité allégée (absence de prélèvements sociaux) pour la plupart des associés personnes physiques.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement.



Certaines SCPI comme Iroko Zen font le choix d'aller investir dans des pays au-delà de la zone euro comme le Royaume-Uni. Cette diversification permet d'investir sur le premier marché immobilier européen et de s'exposer à une monnaie forte : la livre sterling. À noter toutefois que ces SCPI présentent un risque supplémentaire lié à la fluctuation de la devise.

Investir dans des parts de SCPI, comme celles d'Iroko Zen, est un investissement immobilier à long terme. Ce placement comporte des risques : le capital et les revenus potentiels ne sont pas garantis et dépendent des évolutions du marché immobilier ainsi que du bon paiement des loyers par les locataires.

4. Comment choisir sa SCPI ?

Il existe aujourd’hui plus de 200 SCPI sur le marché français. Au regard du nombre important de véhicules, il peut s’avérer difficile de faire un choix. Plusieurs indicateurs clés doivent être pris en compte afin de faciliter le choix de l’investisseur.

4. 1. La stratégie de la SCPI

La stratégie d’investissement de la SCPI est importante à considérer. Certaines SCPI se concentrent uniquement sur une seule catégorie d’immobilier, comme les bureaux, les commerces ou encore les locaux d’activité. D’autres font le choix de la diversification et peuvent investir dans différentes catégories.

De la même façon, certaines SCPI font le choix de concentrer leurs acquisitions immobilières dans un seul pays, d’autres véhicules optent pour une stratégie de diversification géographique.

Investir dans une SCPI diversifiée, qui investit dans plusieurs pays et secteurs d’activités, permet à celle-ci de profiter de plusieurs cycles immobiliers et ainsi d’être opportuniste en investissant au bon endroit au bon moment. La diversification octroie à la SCPI une agilité dans sa stratégie d’investissement et permet d’éviter d’être tributaire d’un marché pouvant être confronté à des aléas dans le temps.

EXEMPLE

Une SCPI diversifiée qui investit dans plusieurs pays pourra surpondérer ou sous pondérer des investissements dans un pays ou une typologie en fonction de l’évolution du marché immobilier local.

Il est donc nécessaire de choisir une SCPI dont la stratégie est alignée avec ses convictions et ses objectifs d’investissement.

4. 2. Les indicateurs de performance

Le TRI (taux de rentabilité interne)

Le Taux de Rendement Interne correspond à la performance annualisée d’un placement sur une période donnée. Il se différencie du taux de distribution en tenant compte à la fois du montant investi, des revenus perçus et de l’évolution du prix de part sur la période de référence.

En résumé, le TRI reprend les deux indicateurs de performance ; le taux de distribution et l’évolution du prix de la part.

$$\text{TRI} = \frac{(\text{prix de part final} + \text{revenus perçus})}{\text{prix de part de départ} (1/n) - 1}$$

Par exemple, l’objectif de TRI de la SCPI Iroko Zen à 8 ans est de 7 %.

Le taux de distribution

L'indicateur de rendement ou plus précisément le taux de distribution est un élément central lors de son choix d'investissement. C'est d'ailleurs l'un des éléments les plus mis en avant par les comparateurs, la presse, ou les conseillers en gestion de patrimoine. Les SCPI qui ont les meilleurs rendements proposent des taux de distribution supérieurs à 6 %.

En 2023, le rendement moyen des SCPI diversifiées était de +5,9 %.*

Cependant, il ne faut pas oublier que les performances passées ne présagent pas des performances futures. Des événements exceptionnels tels qu'une pandémie, un conflit politique ou des fluctuations sur le marché immobilier peuvent faire varier ces rendements. La stabilité dans le temps et la constance des rendements sont deux choses à regarder impérativement avant de choisir sa SCPI. Aussi, d'autres indicateurs de performance peuvent être regardés tels que la capitalisation, le taux d'occupation financier, la date de création ou la stratégie d'investissement.

Taux de distribution =

$$\frac{\text{dividende brut versé au titre de l'année } n}{\text{prix de référence au 1er janvier de l'année } n}$$

Le taux de distribution correspond à la rentabilité annuelle de la SCPI.

Il se calcule simplement en divisant le dividende brut annuel, avant la fiscalité et prélèvement libératoire par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année.

L'objectif de distribution non garanti par la SCPI Iroko Zen est de 6 %.

En 2021, 2022, 2023 et 2024 le fond Iroko Zen a enregistré un taux de distribution supérieur à 7 %.

Les performances passées ne présagent pas les performances futures.

*SOURCE : ASPIM, 2025

L'évolution du prix de la part

Le prix de la part est fixé par la société de gestion et correspond au prix auquel les épargnants achètent la part à un instant donné. Le prix peut être amené à évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution de la valeur du patrimoine de la SCPI. Deux fois par an, la société de gestion valorise le parc immobilier de la SCPI. Ces valeurs permettent de calculer la valeur de reconstitution.

La valeur de reconstitution indique la valeur réelle d'une part de SCPI selon la valeur de son patrimoine immobilier à un instant donné. La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il faudrait pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique.

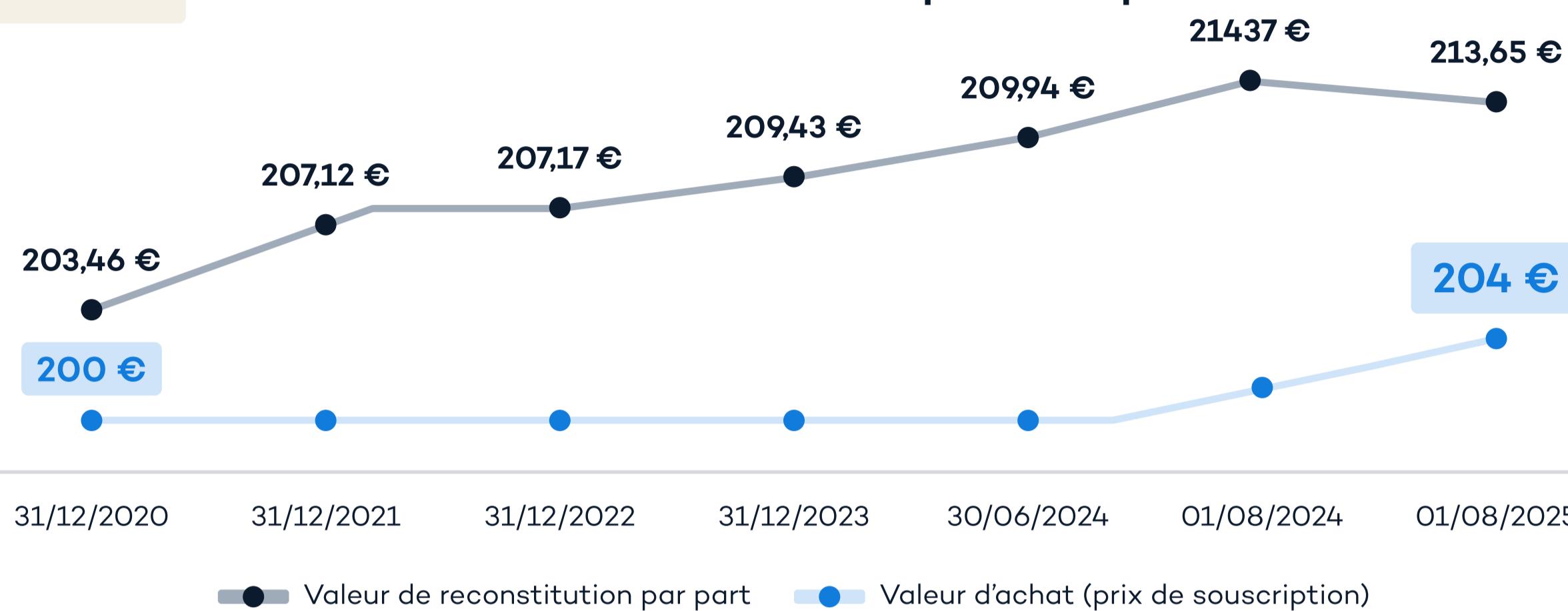
Une valeur de reconstitution supérieure au prix de la part indique que la SCPI est en bonne santé. On parle alors de sous-côte puisque l'investisseur achète à un prix inférieur à la valeur réelle.



Les sociétés de gestion doivent évaluer la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI deux fois par année civile. Dans le cas où l'écart entre la valeur de reconstitution et le prix de la part est supérieur à 10 %, le prix de la part doit être corrigé (à la hausse ou à la baisse).

EXEMPLE

L'évolution du prix de la part chez IROKO•zen



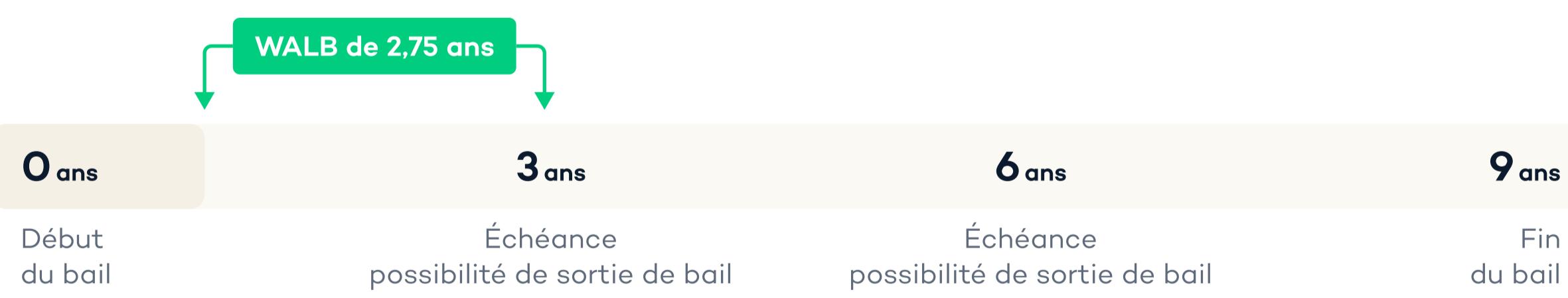
Les performances passées ne présagent pas les performances futures.

4. 3. Les indicateurs de gestion locative

4. 1. La durée ferme d'engagement des locataires

Il s'agit de la durée d'engagement ferme des locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénoncer le bail. Cet indicateur permet de mesurer la durée d'engagement contractuelle ferme réelle des locataires de la SCPI, et s'exprime en années.

Il s'agit d'un indicateur clé d'une SCPI. Une durée d'engagement courte signifie que les baux arrivent bientôt à une échéance et que les locataires peuvent dénoncer le bail. Cela peut entraîner une vacance locative future ou bien des coûts liés à la recherche de nouveaux locataires. À l'inverse, une durée d'engagement élevée indique que les locataires sont engagés sur des baux avec des échéances lointaines. Cela assure une stabilité des revenus locatifs et réduit le risque de vacance.



Ne pas confondre WALB et WALT. La WALT est la durée d'engagement non ferme des locataires. Exemple : pour un bail commercial classique en France, un locataire est engagé pendant 9 ans mais peut dénoncer le bail tous les 3 ans. La WALT (durée non ferme) sera de 9 ans mais la WALB (durée ferme) sera de 3 ans.

WALB : Weight Average Lease Break

4. 2. Le taux d'occupation financier (TOF)

Selon l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), le TOF se calcule en divisant le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, y compris les indemnités compensatrices de loyers, ainsi que les valeurs locatives de marché des locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.

En d'autres termes, le TOF correspond au rapport entre les loyers que la SCPI a récupéré, et les loyers qu'elle aurait dû récupérer si 100 % du patrimoine était loué.

Cet indicateur est exprimé en pourcentage. L'objectif d'une SCPI est de voir son TOF se rapprocher le plus possible des 100 %. Ainsi, l'intégralité de son patrimoine générerait des revenus.



Ne pas confondre TOP et TOF. Le TOP est le taux d'occupation physique. Il mesure donc la capacité de la société de gestion à louer physiquement les immeubles. Le TOP ne permet donc pas de s'assurer de la performance financière de la SCPI. En effet, si un immeuble est occupé par un locataire et qu'il ne règle pas son loyer, le TOP ne sera pas impacté alors que le TOF baissera.

4. 4. Les frais des SCPI

Il existe différents types de frais en SCPI :

- Les commissions de souscription
- Les commissions d'acquisition
- Les commissions de gestion

Les commissions de souscription servent à rémunérer les sociétés de gestion et les éventuels distributeurs. Ces frais sont appliqués à l'entrée et constatés par l'épargnant lors de la revente de parts de SCPI. Selon Deeptinvest, la moyenne des frais de souscription toute SCPI confondue en 2024 est de 9,7 % HT (10,7 % TTC). Certaines SCPI comme Iroko Zen n'ont pas de frais d'entrée, permettant ainsi :

1. De convertir davantage d'argent dans l'immobilier comparativement aux SCPI avec des frais de souscription.
2. D'avoir une valeur de retrait plus élevée.

Les SCPI prélevent des frais de gestion permettant de rémunérer la société de gestion pour le travail de gestion d'un parc immobilier (acquisitions, travaux, encaissement des loyers, cessions). Ils sont prélevés avant la distribution des dividendes aux associés. Selon Deeptinvest, la moyenne des frais de gestion sur le montant des loyers perçus toute SCPI confondue en 2024 est de 9,5 % HT (11,25 % TTC).



Depuis quelques années des SCPI sans commission de souscription comme Iroko Zen font leur apparition sur le marché des SCPI. Elles permettent de mettre davantage d'argent au travail pour le même montant collecté et à leurs investisseurs d'avoir une valeur de retrait plus élevée lors de la revente. L'ensemble des frais est indiqué dans les notes d'information des SCPI.

5. Comment investir en SCPI ?

Il est possible d'investir de plusieurs manières en SCPI. Les différents modes de détention ne répondent pas aux mêmes objectifs et peuvent permettre de générer des revenus potentiels ou bien de constituer un capital.

5. 1. Investissement en direct

5. 1. 1. Pleine propriété

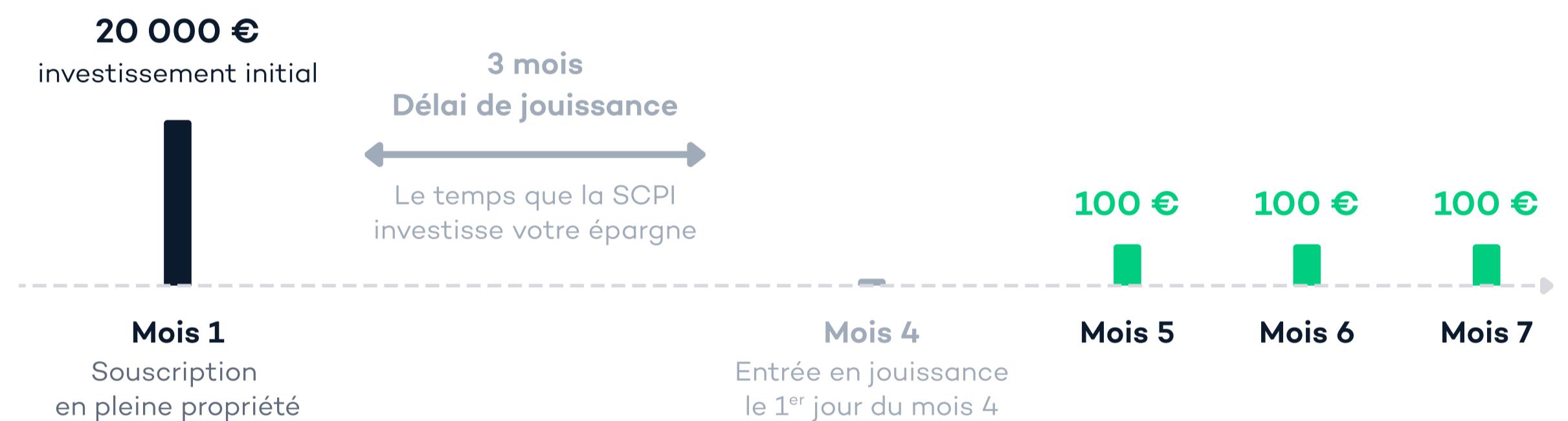
Un épargnant devient propriétaire des parts de SCPI et en perçoit les revenus potentiels.

EXEMPLE

Pour un montant investi de 20 000 €, le dividende mensuel potentiel avant impôt est estimé à 100 €. Ce chiffre est basé sur une performance annuelle non garantie de 6 %.

Sur une durée de détention de 10 ans, en tenant compte du délai de jouissance de 3 mois, le dividende cumulé s'établit donc à 11 600 €.

Ces montants sont nets de frais de gestion et bruts de fiscalité.



⚠ 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. Les gains et les pertes peuvent dépasser les montants affichés.

Avantages

Revenus potentiels à une fréquence régulière (mensuelle ou trimestrielle)

Pas de contraintes de gestion

Mutualisation des risques

Accès à l'immobilier à partir de quelques milliers d'euros

Possibilité d'effectuer une demande de revente à tout moment (le délai de revente des parts n'étant pas garanti)

Points d'attention

Fiscalité sur les revenus générés par les parts

Perception des revenus après expiration du délai de jouissance

Absence de garantie sur les revenus

Investissement à long terme (durée de détention minimum recommandée généralement comprise entre 8 et 10 ans)

Absence de garantie sur le capital investi

Liquidité limitée, dépendante des entrées et sorties de la SCPI

La fiscalité en pleine propriété

La fiscalité en SCPI varie selon la stratégie d'investissement du fonds, la situation fiscale de l'associé et de sa forme (personne physique ou personne morale).

1. Quelle est la fiscalité des revenus des SCPI ?

Pour les personnes physiques (personnes morales en p. 17)

Les revenus des SCPI sont considérés comme des revenus fonciers. La fiscalité de ces revenus diffère en fonction de leur provenance, selon s'il s'agit de loyers français ou étrangers :

- **Revenus fonciers français** : les revenus fonciers sont fiscalisés à hauteur de la tranche marginale d'imposition (TMI), et des prélèvements sociaux de 17,2 %.
Impôt = tranche marginale d'imposition + prélèvements sociaux
- **Revenus fonciers étrangers** : ils sont soumis à la fiscalité du pays dans lequel est situé l'immeuble. Un reliquat d'impôt est à régler en France au moment de la déclaration de revenus annuelle et dépend de la situation fiscale de l'épargnant. L'avantage des revenus fonciers étrangers réside dans l'absence de prélèvements sociaux (17,2 %).



Le cas du régime micro-foncier : pour les personnes disposant de revenus fonciers issus de biens immobiliers non meublés inférieurs à 15 000 € annuels bruts, il est possible de bénéficier d'un abattement de 30 % sur les revenus imposables.

2. Quelle est la fiscalité sur les plus-values immobilières ?

Le prix de la part de la SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps en fonction de l'évolution de la valeur du patrimoine. En cas de revente de parts avec plus-value, les gains générés sont soumis à une imposition de 19 % au titre de l'impôt sur les revenus ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

À partir de la sixième année de détention, un mécanisme d'abattements s'applique. Au bout de la 31^e année, la plus-value n'est plus soumise à l'impôt sur les revenus et aux prélèvements sociaux.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

5. 1. 2. Nue-propriété

L'investissement en nue-propriété s'effectue dans le cadre d'un démembrement temporaire. Ce modèle consiste à scinder pour une durée précise la pleine propriété en deux droits :

- **L'usufruit** qui donne le droit de bénéficier des revenus pendant la période de démembrement;
- **La nue-propriété** qui permet d'être propriétaire des parts et d'en récupérer la pleine propriété à l'issue de la période choisie.

L'investissement en nue-propriété implique d'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 **s'écoule entièrement de la base taxable à l'IFI**.

À l'issue de la période de démembrement, l'épargnant ayant acquis la nue-propriété a deux options :

- Conserver ses parts, il percevra alors sa quote-part des loyers sur le prix de la part en pleine propriété, soit 204 € chez Iroko Zen aujourd'hui (valeur actuelle de la part).
- Revendre ses parts (le délai de revente des parts n'est pas garanti)

EXEMPLE

Pour un montant investi de 20 000 €, en nue-propriété sur 10 ans, si le prix de la part en pleine propriété reste constant, le capital potentiel à l'issue de la période est estimé à 30 534 €.

Si à l'issue de la période de démembrement, l'épargnant conserve ses parts, les dividendes potentiels s'établiront à 153 € par mois. Ce chiffre est basé sur une performance annuelle non garantie de 6 %.

Ces montants sont nets de frais de gestion et bruts de fiscalité.

Investissement initial
20 000 €

Soit 149,68 parts x 133,62 €

Capital potentiel

30 534,3 €

Soit 149,68 parts à 204 €

10 ans

Période de démembrement

← Pas de revenus, aucune imposition →

Année 1

Souscription en
nue-propriété

Année 10

Récupération de la
pleine propriété

Je conserve mes parts

= revenus potentiels

Je vends mes parts

(non garanti)

L'exemple ci-dessus est donné à prix de part constant.

Pour rappel : les plus values liés à l'augmentation du prix de part sont fiscalisées au régime de la plus values immobilière à la source.

⚠ 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.

Avantages

Décote (réduction) sur le prix de la part, non fiscalisée à la revente

Absence de fiscalité car pas de revenus perçus

Pas d'imposition au titre de l'IFI pendant le démembrement

Points d'attention

Absence de revenus réguliers pendant une période choisie

Distribution de la plus-value en cas de revente d'un immeuble sous forme de dividende exceptionnel pour le nu-propriétaire

Blocage de l'investissement pendant la durée du démembrement

Mode de détention soumis au délai de jouissance

La fiscalité en nue-propriété

Pendant la période de démembrement, sauf dividende exceptionnel lié à la revente d'un immeuble en plus-value, le nu-propriétaire ne perçoit pas de revenus. Il n'a donc pas de déclaration fiscale à effectuer à ce sujet et n'est pas soumis à une imposition supplémentaire.

À la fin de la période de démembrement, si l'épargnant souhaite revendre ses parts et que cette opération est réalisable (sous réserve de la disponibilité de la liquidité, qui n'est pas garantie), il ne sera pas imposé sur la décote appliquée lors de l'acquisition. Toutefois, si la valeur de la part en pleine propriété a augmenté au cours de la période de détention, l'investisseur sera imposé sur la plus-value immobilière. Cette imposition portera uniquement sur la différence entre le prix de vente et la valeur de la part sans décote au moment de l'acquisition, selon les modalités décrites précédemment.



Certaines SCPI versent les dividendes exceptionnels liés à la revente d'un immeuble en plus-value à l'usufruitier.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

5. 1. 3. Investissement à crédit

Les parts peuvent être achetées comptant (en investissant sur fonds propres) ou à crédit. En général, l'investissement à crédit finance l'achat de parts en pleine propriété.

Deux types de crédits permettent de financer l'achat des parts :

- Le crédit immobilier, dont les intérêts sont déductibles des revenus générés par les parts
- Le crédit à la consommation qui se divise en **deux catégories** :

1. Crédit à la consommation affecté : il est dédié au financement des parts de SCPI et ses intérêts sont déductibles des revenus de la SCPI
2. Le crédit à la consommation non-affecté : il n'a pas spécifiquement vocation à financer des parts de SCPI, ses intérêts ne sont pas déductibles

EXEMPLE

Pour un projet comprenant 45 000 € d'emprunt et 5 000 € d'apport, la mensualité hors assurance sur 20 ans s'établirait à 295,74 €.

Ce chiffre se base sur un taux d'emprunt de 4,95 %.

En se basant sur l'objectif de rendement non garanti de 6 %, le dividende mensuel potentiel avant impôt de cet investissement s'établirait à 250 €.

Avantages

- Possibilité d'acquérir des parts de SCPI sans mobiliser tout son capital
- Participation des revenus locatifs potentiels au remboursement du prêt
- Effet de levier financier permettant d'accroître la rentabilité de l'investissement grâce à l'endettement
- Avantage fiscal grâce à la déductibilité des intérêts d'emprunt des revenus fonciers

Points d'attention

- Engagement de remboursement pour tout crédit contracté
- Absence de garantie sur les dividendes générés par les parts, généralement insuffisants pour couvrir la mensualité
- Impact sur la capacité d'endettement de l'épargnant

Dans le cadre d'une souscription par crédit, la SCPI ne garantissant pas son rendement, les dividendes reçus des parts ne peuvent pas être suffisants pour rembourser le crédit l'associé devra payer la différence. Un crédit vous engage et doit être remboursé.

La fiscalité de l'investissement à crédit

La fiscalité applicable à cet investissement sera la même que celle évoquée plus haut concernant l'achat de parts en pleine propriété. En plus, il sera possible de déduire des revenus déclarés les intérêts payés chaque année au titre de l'emprunt contracté, ce qui viendra diminuer la base imposable et donc le montant de l'impôt.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

5. 1. 4. Investissement à travers une personne morale

Il est possible d'investir en SCPI à titre personnel (en tant que personne physique) et pour une personne morale dont on est le gérant.

Cet investissement est en général envisagé dans le cadre d'un placement de trésorerie et permet de diversifier le patrimoine de la société.

Avantages

- Possibilité de placer la trésorerie de sa société
- Fiscalité avantageuse sur les revenus de la SCPI par rapport aux personnes physiques
 - Revenus fonciers français soumis au taux d'IS
 - Revenus fonciers étrangers soumis à un impôt étranger à la source libératoire (en moyenne 24 %)
 - Revenus financiers soumis au taux d'IS

Points d'attention

- Absence de garantie sur le délai de disponibilité des fonds investis
- Risque de double imposition en cas de distribution des revenus de la société aux actionnaires

Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte des risques notamment de perte en capital et de liquidité.

La fiscalité de l'investissement à travers une personne morale

Pour les revenus fonciers français, les personnes morales sont soumises à l'impôt sur les sociétés (IS). En 2024, le taux d'IS pour les sociétés est de 25 %.

Les revenus fonciers étrangers pour les personnes morales sont fiscalisés dans le pays où se situe l'immeuble. Cette imposition se situe en moyenne entre 15 et 25 %, il s'agit d'un impôt libératoire.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

5. 2. Investissement à travers un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation

Certains contrats d'assurance-vie ou de capitalisation permettent de loger des parts de SCPI.

Dans ce cas, en fonction de la politique de l'assureur, les dividendes versés par la SCPI seront réinvestis soit sur le fonds euros, soit dans la SCPI.

| Avantages | Points d'attention |
|--|---|
| Bénéficier de la fiscalité de l'assurance vie en cas de rachat qui peut être plus avantageuse que celle des revenus fonciers | Toutes les SCPI ne sont pas référencées par les assureurs, certaines ne seront accessibles qu'en direct |
| Bénéficier de l'avantage fiscal lié à la transmission | Il est rare de pouvoir allouer la totalité des fonds placés sur le contrat à la SCPI, les assureurs plafonnant en général la part de SCPI |
| Liquidité des parts garantie par l'assureur | Tous les assureurs ne permettent pas de réinvestir 100 % du dividende versé par la SCPI |
| | Des frais supplémentaires liés au contrat sont à prévoir : frais de gestion et potentiellement frais sur versement |

La fiscalité de l'investissement à travers un contrat d'assurance vie ou de capitalisation

En logeant des parts de SCPI au sein d'un contrat d'assurance-vie, ce n'est pas la fiscalité des revenus fonciers qui s'applique mais celle de l'assurance-vie.

En cas de rachat sur le contrat dans les 8 années suivant son ouverture, la part de performance du contrat sera imposée :

Soit à la flat tax :

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

Soit au barème progressif de l'impôt sur le revenu :

- **Impôt sur le revenu** :
Tranche Marginale d'Imposition de l'épargnant
- **Prélèvements sociaux** : 17,2 %

En cas de rachat plus de 8 années après l'ouverture du contrat, un abattement annuel de 4600 euros pour une personne seule ou de 9200 euros pour un couple s'applique pour l'impôt sur le revenu sur les intérêts générés. Les prélèvements sociaux sont tout de même dus.

Au-delà de cet abattement, l'impôt s'applique de la manière suivante :

Pour les versements < à 150 000 € :

- **Impôt sur le revenu** : 7,5 %
- **Prélèvements sociaux** : 17,2 %

Pour la fraction > à 150 000 € :

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

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

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



Prendre rendez-vous
avec un conseiller

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

Iroko Zen est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant appel
au public, dont le numéro de Visa AMF est le n°20-17 en date du 09/10/2020

