

SCPI - RÉGIME FISCAL

Principes généraux

Les dispositions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de l'actualisation de la présente note (janvier 2018). Elles sont susceptibles de modifications, éventuellement avec effet rétroactif, et sont valables pour la détention de parts de SCPI en direct par des associés **fiscalement domiciliés en France**. Pour les non-résidents, l'imposition dépend des dispositions inscrites dans les conventions éventuellement signées entre la France et les différents pays de résidence.

Les SCPI sont des sociétés répondant au principe de transparence fiscale. Les associés sont donc imposés sur leur quote-part dans le résultat fiscal de la SCPI (qui ne correspond pas exactement à la somme des dividendes versés), calculée au prorata de leurs droits et de la jouissance de leurs parts.

Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé. Chaque année, la société de gestion détermine pour chaque associé le montant du résultat imposable, composé des différentes catégories de revenus détaillées ci-après, et envoie à chacun d'eux un relevé individuel avec les montants à déclarer.

1° REVENUS FONCIERS

a. Revenus de source française :

■ Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu.

Les associés peuvent être imposés selon les deux régimes suivants :

- Régime réel (de droit commun) :

Les associés déclarent les revenus fonciers **nets**, c'est à dire diminués de l'ensemble des charges déductibles (frais de gestion, dépenses pour travaux et entretien, taxes foncières, intérêts d'emprunt...). Par ailleurs, les associés ayant contracté un emprunt pour l'acquisition des parts (en pleine propriété) peuvent déduire des revenus imposables les intérêts et frais liés à l'emprunt. Les revenus fonciers **nets** sont alors soumis au barème de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux actuel global de 17,2 % (dont 6,8 % de CSG déductible).

- Régime du micro-foncier :

L'associé qui est à la fois associé de SCPI et propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue peut bénéficier du régime du micro-foncier à la condition :

- que la somme des revenus fonciers bruts annuels perçus n'excède pas 15 000 € pour l'ensemble du foyer fiscal ;

- que cet immeuble et les parts de SCPI ne fassent pas l'objet d'un régime fiscal spécifique, incompatible avec le régime micro-foncier.

Si les conditions sont réunies, les associés déclarent les revenus fonciers **bruts**. Ces derniers se verront appliquer un abattement de 30% puis seront imposés au barème de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux.

■ Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés.

La société de gestion détermine la quote-part du résultat imposable pour chacun des associés personnes morales, et leur adresse un relevé individuel avec le montant à intégrer dans leur résultat imposable.

b. Revenus de source étrangère :

Dans un objectif de diversification de son patrimoine, les SCPI peuvent avoir fait l'acquisition de biens situés à l'étranger. Sauf exception, les loyers encaissés sur ces biens à l'étranger ont déjà été fiscalisés dans tous les pays de situation de ces immeubles, l'impôt ayant été payé à la source par la SCPI.

Les conventions fiscales éventuellement signées entre la France et

les pays concernés permettent d'atténuer, voire d'annuler la double imposition de ces revenus en France, à l'aide de deux méthodes différentes :

- la méthode dite du « taux effectif » (applicable par exemple aux revenus des immeubles situés en Belgique ou aux Pays-Bas), qui consiste à prendre en compte les revenus de source étrangère exonérés d'impôt en France pour déterminer le taux d'imposition (maintien de la progressivité de l'impôt) ;

- la méthode dite du « crédit d'impôt » (applicable par exemple aux revenus des immeubles situés en Allemagne), qui consiste à annuler la double imposition par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français correspondant aux revenus de source étrangère.

2° REVENUS FINANCIERS

Ces revenus peuvent provenir de deux sources différentes :

- des produits générés par le placement de la trésorerie disponible (produits de placements à revenu fixe) ;

- des dividendes générés par des investissements indirects (parts d'OPCI par exemple).

■ Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu.

a. Produits de placements à revenu fixe :

Depuis l'adoption de la loi de finances 2018, les associés personnes physiques fiscalement domiciliés en France, sont désormais assujettis à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (soit 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux).

Toutefois, les personnes appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus est inférieur à 25 000 € (si célibataire, divorcé ou veuf) ou 50 000 € (si imposition commune) peuvent demander à être dispensées du prélèvement de 12,8 % pour être imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les prélèvements sociaux, au taux actuel global de 17,2 %, seront néanmoins prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'administration fiscale.

Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus

tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante.

b. Dividendes générés par les investissements indirects :

Depuis l'adoption de la loi de finances 2018, les associés personnes physiques fiscalement domiciliés en France, sont désormais assujettis à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (soit 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux).

Toutefois, les personnes appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus est inférieur à 50 000 € (si célibataire, divorcé ou veuf) ou 75 000 € (si imposition commune) peuvent demander à être dispensées du prélèvement de 12,8 % pour être imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les prélèvements sociaux, au taux actuel global de 17,2 %, seront néanmoins prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'administration fiscale.

Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante.

■ Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés.

Aucun prélèvement n'est opéré sur les revenus financiers versés aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés. La société de gestion détermine la quote-part du résultat imposable pour chacune de ces personnes morales, et leur adresse un relevé individuel avec le montant à intégrer dans leur résultat imposable.

3°/ PLUS-VALUE SUR LES VENTES DE PARTS

■ Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu.

En cas de retrait ou de cession de parts, la plus-value imposable est soumise à l'impôt forfaitaire de 36,2 % sur les plus-values immobilières, se décomposant comme suit :

- impôt sur le revenu afférent à la plus-value au taux de 19 % ;
- prélèvements sociaux, au taux global actuel de 17,2 %.

La loi de finances 2013 a instauré par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette dépassant les 50 000 €, puis augmente de 1 % par tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. À partir du seuil de 260 000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

Calcul de la plus-value brute :

La plus-value brute est égale à la différence entre le prix de retrait ou de cession et le prix de souscription ou le prix d'acquisition tous frais et droits inclus.

Calcul de la plus-value imposable :

Le montant de la plus-value imposable correspond au montant de la plus-value brute, diminué des éventuels abattements pour durée de détention, calculés comme suit :

- au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 6 % par an entre la 6^e et la 21^e année de détention et de 4 % pour la 22^e année (permettant une exonération totale d'impôt sur la plus-value au-delà de 22 ans) ;
- au titre des prélèvements sociaux, la plus-value brute bénéficie d'un abattement progressif de 1,65 % par an entre la 6^e et la 21^e année, de 1,60 % pour la 22^e année et de 9 % par an entre la 23^e et la 30^e année de détention (permettant une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans).

Exigibilité de l'impôt sur les plus-values immobilières :

En cas de retrait ou de cession de parts, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à l'administration fiscale. Dans ce cas, le montant remboursé à l'associé est égal au montant du prix de retrait en vigueur ou du prix de cession, diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant doit justifier de ce paiement à la société de gestion.

■ Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés.

En cas de retrait ou de cession de parts, la plus-value éventuellement réalisée est imposable selon le régime des plus-values professionnelles. Le calcul et le paiement de l'impôt exigible s'effectue par l'associé.

4°/ PLUS-VALUE SUR LES VENTES D'IMMEUBLES PAR LA SCPI

En cas de plus-value réalisée sur la vente d'un immeuble par la SCPI, l'impôt éventuellement exigible est prélevé sur le prix de vente directement par le notaire. Le calcul de la plus-value se réalise selon les mêmes conditions que sur les ventes de parts. Par exception, les ventes n'excédant pas 15 000 € sont exonérées d'impôt.

5°/ IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

Concernant la valeur à déclarer à l'administration fiscale au titre de l'IFI, la société de gestion précise que la valeur prise en compte par la profession est généralement :

- la valeur de retrait de la part au 1^{er} janvier pour les SCPI à capital variable ;
- le dernier prix d'exécution connu au 1^{er} janvier ou la dernière valeur de réalisation connue pour les SCPI à capital fixe.

Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.