

SCPI

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 03/03/2026



1. Comment fonctionne une SCPI ?

Une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) est un placement collectif qui permet d'investir dans l'immobilier d'entreprise, avec un ticket d'entrée relativement faible.

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

En investissant en SCPI, vous devenez copropriétaire d'un parc d'immeubles, principalement professionnels (bureaux, commerces, entrepôts, hôtels), plus rarement résidentiels, sans avoir à gérer les contraintes liées à la propriété.

Les SCPI distribuent des revenus potentiels régulièrement. Chaque mois ou trimestre, vous percevez sur votre 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 peut 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 est de 3 mois pour la SCPI Iroko Zen et 4 mois pour Iroko Atlas.

1

Vous investissez dans une SCPI.

Vous achetez des parts et devenez co-proprétaire du parc immobilier d'une SCPI.

2

L'équipe d'investissement achète des biens immobiliers.

La SCPI investit dans un portefeuille d'immeubles (qui peut être diversifié).

3

La SCPI perçoit des revenus issus des loyers des biens acquis.

La SCPI perçoit les loyers des locataires rigoureusement sélectionnés.

4

Vous percevez des revenus complémentaires potentiels.

Les loyers perçus sont distribués aux associés sous forme de dividendes mensuels potentiels.

Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte des risques notamment de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis : ils dépendent du bon paiement des loyers par les locataires.

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 via de l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts, etc.) ou résidentiel.

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 en SCPI est un investissement long terme qui comporte des risques notamment de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis : ils dépendent 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. 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, habituellement réservé aux investisseurs professionnels. En plus d'apporter plus de 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 Decathlon, Chronopost, Travelodge, Morgan Stanley ou encore Action.

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, vous n'avez 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. Le Taux de Rendement Interne (TRI) cible non garanti de la SCPI Iroko Zen est de 6 % à 10 ans, net de frais de gestion.

- 4. Revenus potentiels réguliers :** vous percevez chaque mois ou trimestre, des loyers potentiels sous forme de dividendes. Chez les SCPI proposées par Iroko, 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.

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. La valeur du patrimoine des SCPI Iroko 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 leur durée d'engagement ferme.

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 satisfaite, elle doit être compensée par une nouvelle demande de souscription. Comme tout placement en immobilier, la liquidité est donc limitée. C'est pourquoi il doit être envisagé comme un placement long terme (supérieur à 10 ans).

4. Risque de change : dans le cas où la SCPI investit en dehors de la zone euro, votre capital est exposé aux fluctuations des devises, qui peuvent influencer la valeur des actifs et des revenus locatifs.

5. Traitement fiscal : l'imposition des revenus perçus à l'étranger dépend des conventions fiscales applicables et de la situation individuelle de chaque associé. Le cadre fiscal peut évoluer et n'est pas garanti.

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 sur un seul domaine, qui peut être :

- **Bureaux**
- **Logistique** : entrepôts, plateformes de distribution
- **Commerces** : centres commerciaux, magasins
- **Santé** : 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 restreintes 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 l'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 où les gérants sont spécialistes d'un seul secteur, pour une SCPI diversifiée, la société de gestion doit composer avec une équipe de généralistes qui maîtrisent plusieurs marchés, et s'appuyer sur des partenaires locaux.

3. 3. SCPI européenne

Historiquement, les SCPI investissaient uniquement sur le sol français. Mais à partir de 2014, alors que l'immobilier en France commençait à devenir plus concurrentiel et moins rentable, certains acteurs se sont ouverts à l'international pour trouver des opportunités d'investissement avec un couple rendement/risque plus intéressant.

La SCPI Iroko Zen, par exemple, possède des immeubles dans 7 pays d'Europe de l'Ouest : à fin 2025, 70 % de son parc immobilier est situé à l'étranger.

Investir à l'étranger offre plusieurs avantages :

- 1. Profiter d'un large éventail d'opportunités :** la SCPI européenne peut saisir des opportunités d'investissement partout où elles se trouvent, sans contrainte de localisation.
- 2. Diluer le risque en tirant parti des 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. Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés.



Certaines SCPI européennes comme Iroko Zen font le choix d'investir dans des pays hors 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 que cela représente un risque supplémentaire lié à la fluctuation de la devise.

3. 4. SCPI internationale

À la différence des SCPI européennes, les SCPI internationales sont investies à 100 % hors de France. Elles peuvent étendre leur stratégie au-delà des marchés européens, en ciblant par exemple les États-Unis, le Canada ou des pays émergents.

La SCPI Iroko Atlas investit principalement en Europe de l'Ouest (Royaume-Uni, Espagne, Irlande, Pays-Bas, Allemagne), et de façon opportuniste en Europe centrale et Amérique du Nord.

Données Iroko au 31/12/25. Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte des risques notamment de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis : ils dépendent 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 (ASPIM, 2025). Au regard du nombre important de véhicules, il peut s'avérer difficile de faire un choix. Plusieurs critères clés doivent être pris en compte.

4. 1. La stratégie de la SCPI

Nous l'avons vu, certaines SCPI se concentrent sur un seul secteur professionnel ou un seul pays, là où d'autres font le choix de la diversification sectorielle et/ou géographique.

Une SCPI diversifiée, qui investit dans plusieurs pays et secteurs d'activité, peut tirer profit de différents cycles immobiliers et saisir des opportunités au bon endroit au bon moment.

EXEMPLE

Une SCPI diversifiée qui investit dans plusieurs pays pourra surpondérer ou sous-pondérer des investissements dans un pays ou un secteur 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 taux de distribution

Il correspond au revenu annuel (brut de fiscalité) versé aux associés, de façon mensuelle ou trimestrielle. Il est exprimé en pourcentage du prix de part au 1^{er} janvier de l'année. S'il est intéressant à regarder, c'est loin d'être l'indicateur le plus complet pour évaluer la performance d'une SCPI : on lui préférera par exemple la Performance Globale Annuelle (PGA).

$$\text{Taux de distribution} = \frac{\text{dividende brut versé au titre de l'année N}}{\text{prix de référence au 1^{er} janvier de l'année N}}$$

La Performance Globale Annuelle (PGA)

La PGA offre une vision plus complète de la performance d'une SCPI sur une année précise, en combinant revenus distribués et évolution du prix de part.

$$\text{PGA} = \begin{matrix} \text{taux de distribution de l'année N} \\ + \\ \text{variation du prix de part sur l'année N} \end{matrix}$$

En 2025, la PGA de la SCPI Iroko Zen était de 8,13 %. Les performances passées ne présagent pas les performances futures.

Le Taux de Rendement Interne (TRI)

Le TRI correspond à la performance annualisée d'un placement projetée sur une période donnée (généralement 5, 10 ou 15 ans). Il prend en compte à la fois les revenus distribués, la variation du prix de la part et les frais supportés par l'investisseur.

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

La SCPI Iroko Zen vise un TRI cible non garanti de 6 % à 10 ans. Cet objectif est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse.

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 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 doit faire expertiser 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. C'est le 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-cote puisque l'investisseur achète à un prix inférieur à la valeur réelle.

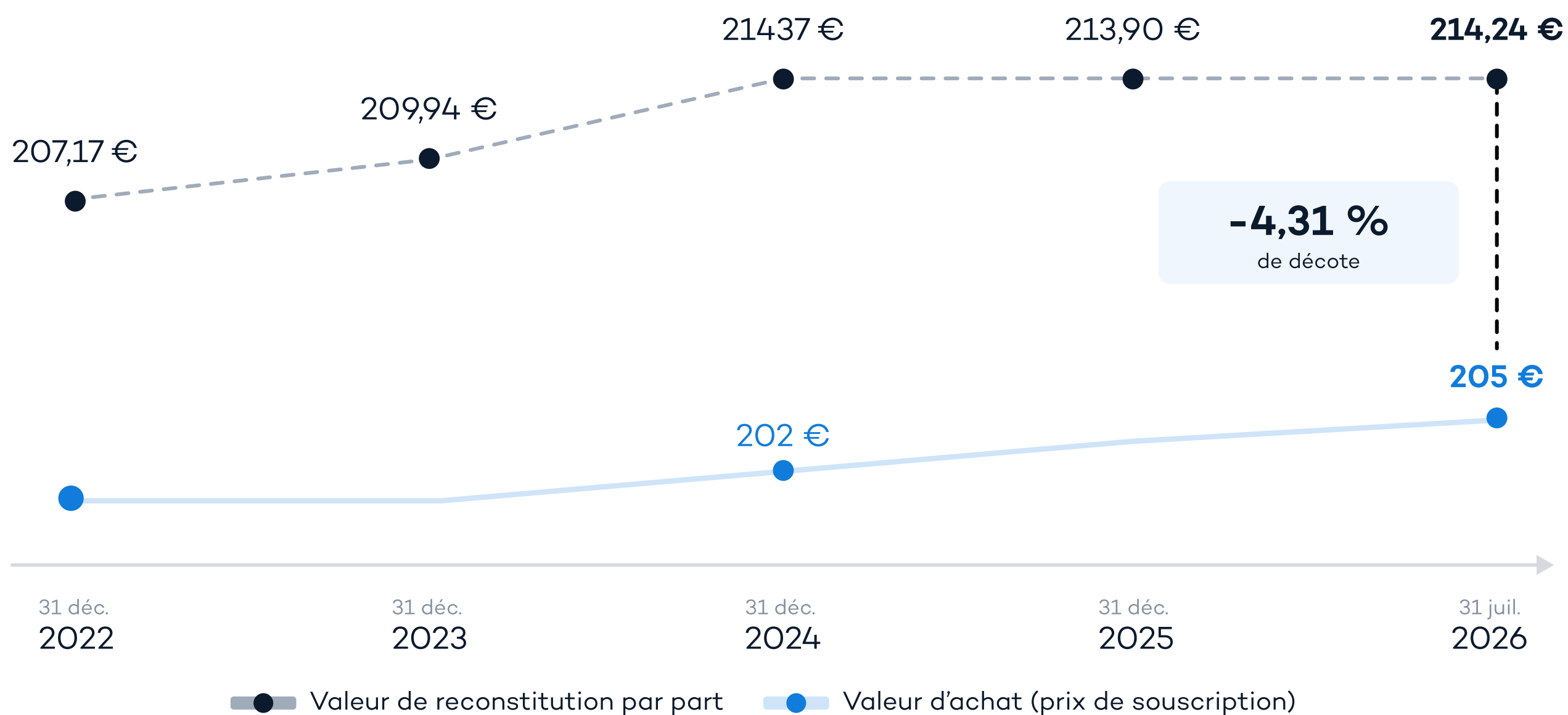


Les sociétés de gestion doivent évaluer la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI deux fois par année civile. Dans le cas où l'écart entre la valeur de reconstitution et le prix de la part est supérieur à 10 %, le prix de la part doit être corrigé (à la hausse ou à la baisse).

Données Iroko au 31/12/25. Les performances passées ne présagent pas les performances futures. Les objectifs de performance présentés ne constituent pas une promesse de rendement ou de performance.

EXEMPLE

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



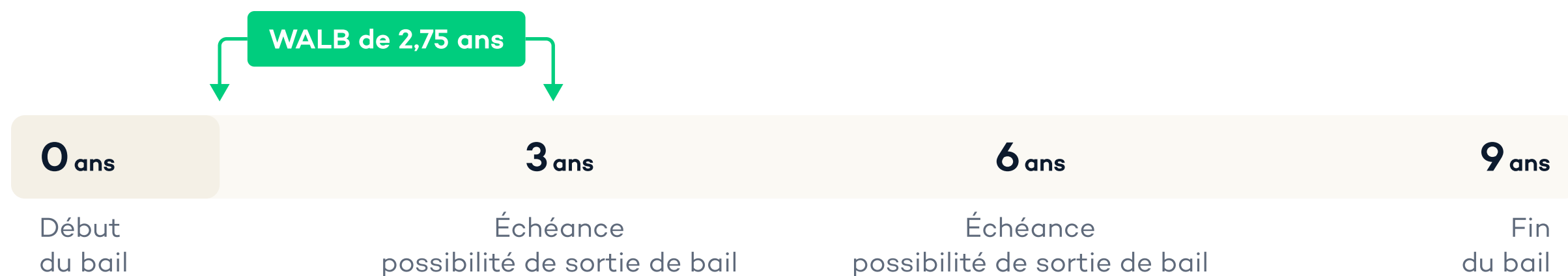
Les performances passées ne présagent pas les performances futures.

4. 3. Les indicateurs de gestion locative

4. 1. La durée ferme d'engagement des locataires (WALB)

La WALB est la durée d'engagement ferme des locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénoncer le bail, exprimée en années.

Il s'agit d'un indicateur clé d'une SCPI. Une durée d'engagement courte signifie que les baux arrivent bientôt à échéance et que les locataires peuvent dénoncer le bail. Cela peut entraîner une vacance locative future ou 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.

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

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 loué.

En d'autres termes, le TOF correspond au rapport entre les loyers que la SCPI a récupérés, 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 et de sortie, prélevées sur le capital
- Les commissions d'acquisition, calculées sur le prix d'achat d'un actif
- Les commissions de gestion, prélevées sur les loyers perçus

Les commissions de souscription servent à rémunérer les sociétés de gestion et les éventuels distributeurs. Ces frais, de 10,7 % TTC en moyenne (Deeptinvest, 2024), sont appliqués à l'entrée et constatés par l'épargnant lors de la revente de parts de SCPI. Certaines SCPI, comme celles d'Iroko, n'appliquent pas de frais d'entrée. Cela permet de :

- 1. Convertir plus d'argent en immobilier pour le même montant investi**
- 2. Obtenir des rendements potentiels plus élevés, à rendement immobilier équivalent**

Les frais de gestion permettent quant à eux 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 11,25 % TTC.



Depuis quelques années, les SCPI sans commission de souscription suscitent l'intérêt des investisseurs. Elles permettent d'aligner les intérêts de la société de gestion avec ceux des épargnants, en rémunérant les actes de gestion. L'ensemble des frais est indiqué dans les notes d'information des SCPI.

5. Comment investir en SCPI ?

Il existe plusieurs façons d'investir 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

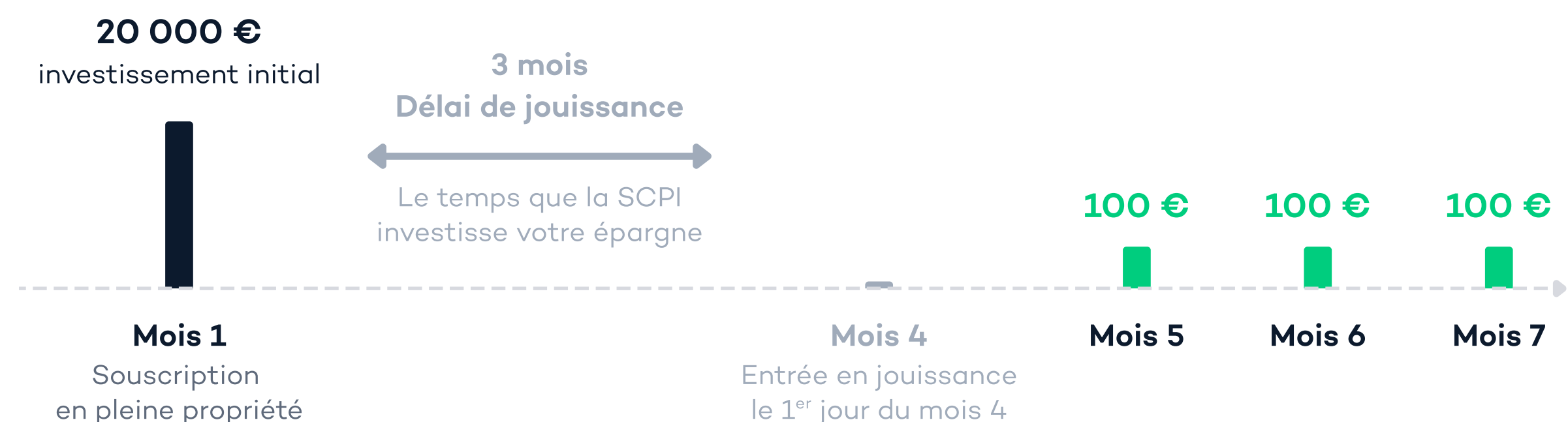
Un épargnant devient propriétaire des parts de SCPI et en perçoit les revenus potentiels.

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, ce qui permet de bénéficier d'une plus-value potentielle à la sortie. L'absence de revenus permet également d'**éviter l'imposition**. Par ailleurs, le montant de l'investissement **sort 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) et toucher ainsi la plus-value potentielle.

EXEMPLE

Pour un montant investi de 20 000 €, en nue-propriété sur 10 ans, l'épargnant bénéficie d'une décote à l'achat de 34,50 %. 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 €.

À l'issue de la période de démembrement, si 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.



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

Pour rappel : les plus-values liées à l'augmentation du prix de part sont fiscalisées au régime de la plus-value 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** :
 - a. Crédit à la consommation affecté : il est dédié au financement des parts de SCPI et ses intérêts sont déductibles des revenus de la SCPI
 - b. 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

- Bénéficier de la fiscalité de l'assurance-vie en cas de rachat qui peut être plus avantageuse que celle des revenus fonciers
- Bénéficier de l'avantage fiscal lié à la transmission
- Liquidité des parts garantie par l'assureur

Points d'attention

- Toutes les SCPI ne sont pas référencées par les assureurs, certaines ne seront accessibles qu'en direct
- 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
- 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 4 600 euros pour une personne seule ou de 9 200 euros pour un couple s'applique pour l'impôt sur le revenu sur les intérêts générés. Les prélèvements sociaux sont tout de même dûs.

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 en SCPI présente plusieurs risques dont :

Risque en capital

Les SCPI Iroko n'offrent aucune garantie de protection du capital. La valeur liquidative peut être inférieure au prix de souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté qu'un épargnant pourrait rencontrer pour céder ses parts. Il est rappelé que les SCPI Iroko ne garantissent 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, 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

Les SCPI peuvent avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de leurs 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

Les SCPI Iroko Zen, visa AMF SCPI N°20-17 en date du 09/10/20 et Iroko Atlas, visa AMF SCPI n°25-10 en date du 24/06/25, sont gérées par Iroko, SAS 883 362 113 R.C.S. Paris - Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-20000014 en date du 08/06/20.

