

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 01/09/2026



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 celles proposées par Iroko, possèdent des immeubles 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 20 % pour les SCPI Iroko)
- + 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 31,4 % et se décompose en deux parties :

- Impôt sur le revenu : 12,8 %
- Prélèvements sociaux : 18,6 %

Comment limiter sa fiscalité pour les personnes physiques ?

Il existe des leviers pour optimiser la fiscalité de ses SCPI : ils peuvent être liés à la stratégie d'investissement de la SCPI ou au mode de détention - achat de parts en nue-propriété ou via l'assurance-vie.

Nous allons détailler ces différents cas de figure.

Données Iroko (moyenne 2025). Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Les revenus ne sont pas garantis. 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.

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 20 % 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 (TMI) : 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 %

- 17,20 €

Prélèvements sociaux : 17,20 %

52,80 €

dividende net de fiscalité

100 €

Revenus étrangers : 50 %

- 20 €

Prélèvement à la source : 20 %

- 9,64 €

Complément d'impôt français
sur les revenus étrangers : 9,64 %

70,36 €

dividende net de fiscalité

38,42 %

Taux moyen d'impôt
sur ce dividende

🇫🇷 Soit 76,84 € d'impôt sur ce dividende

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

Dans ce cas précis, l'épargnant allège sa fiscalité de 17,56 € par rapport à une SCPI 100 % française.

À NOTER

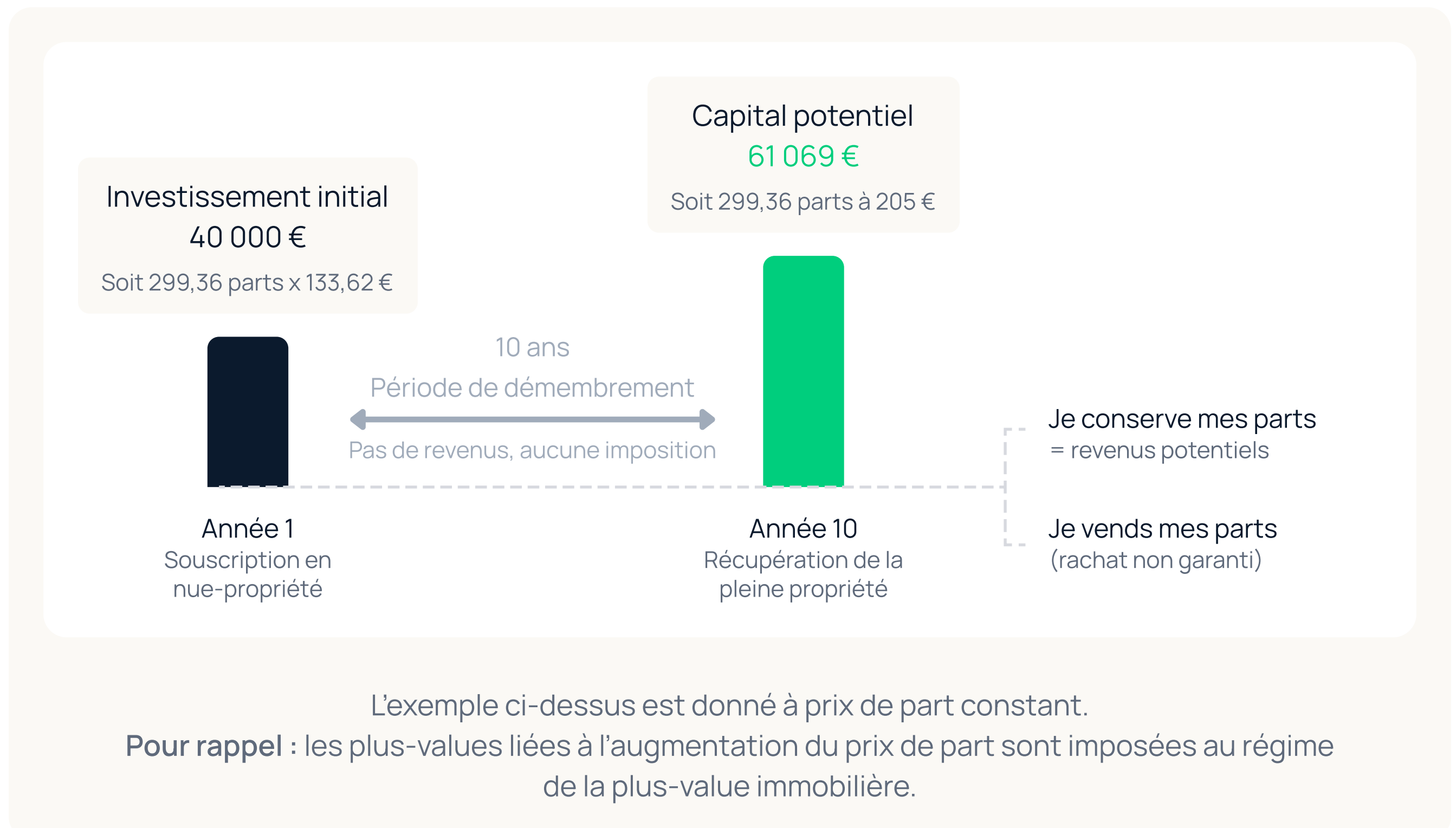
Il s'agit d'un dividende net de frais de gestion et brut de fiscalité constitué exclusivement de revenus fonciers. Les chiffres indiqués sont donnés à titre d'exemple.

Ce 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. L'imposition des revenus perçus à l'étranger dépend des conventions fiscales applicables et de la situation individuelle de chacun.

Cas pratique : achat de parts de SCPI en nue-propriété

Un épargnant choisit d'investir 40 000 € 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 34,50 %. Il a donc payé 133,62 € par part vs. 205 € (prix de la part en pleine propriété). Pendant toute la durée du démembrement, il ne touche pas de revenus et n'est donc pas imposé.



À l'issue du démembrement temporaire, soit 10 ans et 4 mois (délai de jouissance) après son investissement, il devient plein propriétaire de ses parts. Il peut 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 21 069 €) n'est pas fiscalisée en cas de revente (à prix de part constant).

Ce 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.

Lors d'un investissement en nue-propriété votre épargne est bloquée pendant toute la durée du démembrement, même si la durée de démembrement sélectionnée est supérieure à la durée de placement recommandée de la SCPI à savoir 10 ans.

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 sans frais de sortie, après 6 ans de détention pour les SCPI Iroko. En cas de retrait, la plus-value est imposée en fonction de la durée de détention des parts.

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.

Cas pratique : investissement en SCPI via l'assurance-vie

Un épargnant investit dans une SCPI européenne. Il affiche une tranche marginale d'imposition supérieure à 30 % et veut réinvestir ses dividendes dans un premier temps.

En optant pour l'assurance-vie, il transforme la fiscalité de son investissement : les revenus générés par la SCPI ne sont pas imposés tant qu'ils ne sont pas retirés du contrat. C'est seulement lors d'un rachat partiel ou total que la fiscalité s'applique sur les gains réalisés.

Le régime d'imposition applicable est alors celui de l'assurance-vie. Il dépend de l'ancienneté du contrat et du montant des primes versées :

Avant 8 ans

PFU de **30 %** (12,8 % d'impôt + 17,2 % de prélèvements sociaux)

Après 8 ans

< **150 000 € versés** : PF de 24,7 % (7,5 % d'impôt + 17,2 % de prélèvements sociaux) après abattement*

> **150 000 € versés** : PFU de 30 % sur la part excédentaire après abattement

PFU : Prélèvement Forfaitaire Unique (ou flat tax)

PF : Prélèvement Forfaitaire

*Abattement annuel sur la part imposable :

- **4 600 €** pour une personne seule
- **9 200 €** pour un couple soumis à imposition commune.

Quels inconvénients par rapport à l'investissement en direct ?

- Les frais de gestion annuels du contrat s'ajoutent aux frais de la SCPI, réduisant ainsi la rentabilité nette du placement ;
- Vous ne pouvez investir que dans les SCPI sélectionnées par l'assureur, ce qui limite les opportunités de diversification ;
- Dans le cas d'un investissement en direct, les revenus étrangers des SCPI sont exonérés de prélèvements sociaux (17,20 %). En assurance-vie, cet avantage disparaît et peut entraîner une double imposition, puisque la fiscalité du contrat s'applique sur des revenus ayant déjà subi un prélèvement à la source à l'étranger.

Le capital et les revenus des unités de compte du contrat (SCPI, SCI, etc.) et des fonds en euros ne sont pas garantis. L'imposition des revenus perçus à l'étranger dépend des conventions fiscales applicables et de la situation individuelle de chacun. Le cadre fiscal peut évoluer et n'est pas garanti. Les porteurs investissant via des unités de compte ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci revenant à l'assureur.

Les principaux *risques*

Investir en SCPI présente plusieurs risques dont :

Risque de perte en capital

Les SCPI n'offrent aucune garantie de protection en 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

Les SCPI sont des placements long terme (supérieurs à 10 ans). Étant investis en actifs immobiliers, ils sont considérés comme peu liquides. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts.

Risques liés au marché immobilier

Les revenus versés peuvent varier à la hausse comme à la baisse et dépendent du montant et du bon paiement des loyers. Les revenus distribués par la SCPI ne sont pas garantis.

Risque de change

Investir à l'international expose votre capital aux fluctuations des devises, qui peuvent influencer la valeur des actifs et des revenus locatifs. Ce risque, à la hausse comme à la baisse, doit être pris en compte dans votre stratégie d'investissement.

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. Les porteurs investissant via des unités de compte ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci revenant à l'assureur.

IROKO.

L'épargne immobilière

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'AMF sous le n°GP-20000014 en date du 08/06/20.

