



INVESTIR EN SCPI

" La valeur refuge " un placement permettant de sécuriser son patrimoine malgré les crises

L'investissement locatif reste à présent le type de placement qui intéresse bon nombre d'investisseurs. Cela leur permet de constituer un patrimoine, mais aussi parce que la recherche du logement est une priorité pour les nouveaux venus. Seulement, acheter un local dans le but de le louer demande des connaissances en matière administrative et gestion immobilière. Tout le monde n'a pas cette possibilité et c'est à ce moment que la SCPI intervient. Un nouveau produit financier facile et pratique pour les particuliers qui veulent investir et assurer leur avenir.

Présentation de la SCPI

La SCPI ou Société Civile de Placement immobilier est apparu pour la première fois dans les années 60. C'est une manière de permettre aux investisseurs d'accéder plus facilement au marché de l'immobilier. L'intéressé n'a plus besoin de faire une prospection sur le type d'immobilier intéressant, mais simplement d'acquérir des parts au sein d'une SCPI.

La SCPI consiste à acheter des parts au sein d'une société de placement pour ensuite recevoir un rendement au prorata de l'investissement. Le rôle de la société est dans ce cas de regrouper les placements des investisseurs pour ensuite acquérir des immobiliers à louer. D'un côté, les démarches administratives et fiscales ainsi que la gestion des biens sont affectées à la société. Et de l'autre côté, les investisseurs reçoivent un loyer stable qui repose sur une mutualisation des risques.

Mode de fonctionnement de la SCPI

Le système pierre papier est simple : une société agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) gère les SCPI. C'est cette société qui s'occupe des achats de biens immobiliers, des choix des locataires, de tout ce qui concerne l'entretien des biens, de la collecte des loyers et dans certains cas la valorisation du patrimoine.

Comme c'est le type d'investissement dédié aux particuliers, les méthodes d'investissement sont plus simples. Chaque individu qui souhaite acquérir une part SCPI dans une société a le choix entre quatre types de moyens pour investir.

Au comptant

vous achetez les parts grâce à vos propres avoirs ou économies.
Dans ce cas, vous pourrez simplement profiter d'un rendement à hauteur de ce que vous avez investi.

Par un crédit immobilier

vous avez aussi le privilège de contracter un crédit pour acheter vos parts. Avec un taux d'intérêt plus faible, vous pourrez rembourser le crédit tout en bénéficiant d'un rendement stable.

Par un contrat d'assurance vie

c'est la solution pour ceux qui ont une tranche d'imposition plutôt élevée de l'optimiser. Les rendements que vous recevez ne sont pas imposés étant donné qu'ils sont dans l'enveloppe de l'assurance

Par un démembrement de propriété

C'est une méthode pour acquérir des parts et profiter d'une décote. Ce sont surtout ceux qui n'ont pas besoin de liquidité dans l'immédiat qui trouvent un avantage avec ce type de financement, mais ceux qui anticipent leur retraite.

Choisir la SCPI qui vous convient

La SCPI est l'investissement le plus simple, cependant, il existe trois types de SCPI qui répond chacun aux besoins des investisseurs. Votre choix dépend ainsi de vos objectifs.

Les SCPI de rendement

c'est le type de SCPI qui répond à la logique de rentabilité grâce à la perception d'un revenu régulier.

Les SCPI de plus-value

ce type de SCPI n'a pas pour objectif la perception d'un rendement, mais plutôt de profiter d'un accroissement du capital immobilier entre la date de souscription et de la revente. Acquis grâce à un démembrement en nue-propriété, la SCPI de plus-value revient moins chère. Vous pouvez acquérir des parts à une fraction de leur valeur pour ensuite devenir le propriétaire lorsque le démembrement se termine.

Les SCPI fiscales

Réponse aux besoins des particuliers qui sont à la recherche des avantages fiscaux. Dans cette optique, il n'est pas question d'augmenter votre capital, mais de profiter d'une défiscalisation comme dans le cas des SCPI Malraux et Pinel. Avec les SCPI de déficit foncier, vous pourrez réduire des revenus tout ou partie des travaux de rénovation, sous certaines conditions.