

*Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont des organismes de placements collectifs dont l'objet est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié pour le compte des associés.*

*L'acquisition de parts de SCPI est en général réalisée en pleine propriété, mais il est possible que celle-ci ne porte que sur la nue-propriété, une autre personne physique ou morale détenant l'usufruit pour une durée temporaire.*

*En général, lors de l'acquisition de la nue-propriété de parts de SCPI, le démembrement de propriété est constitué pour une durée temporaire de 5 ou 10 ans. Cette acquisition présente plusieurs avantages et répond à des objectifs patrimoniaux particuliers.*

### **SE CONSTITUER UN PATRIMOINE À MOINDRE COÛT**

---

Vous limitez le coût de votre investissement à la valeur du droit démembrement. Cette valeur est déterminée selon un barème économique, prenant en compte la rentabilité locative du bien concerné et la durée du démembrement.

Le prix de la nue-propriété représente couramment 65 à 80 % de la valeur en pleine propriété selon la durée de démembrement prévue (5/10 ans). Au terme du démembrement, l'usufruit s'éteint : vous devenez donc plein propriétaire réalisant ainsi une plus-value mécanique exonérée d'impôts.

### **OBTENIR DES REVENUS COMPLÉMENTAIRES FUTURS SANS SOUCIS DE GESTION**

---

La perception de revenus fonciers est reportée au jour de l'extinction de l'usufruit. Au terme de l'usufruit, vous devenez plein propriétaire des parts de SCPI (gratuitement et sans formalités) et vous pourrez alors commencer à percevoir les revenus.

### **RÉDUIRE SA BASE TAXABLE À L'ISF**

---

Le nu-propriétaire d'un bien n'est pas soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune sur ce bien.

Un investissement réalisé comptant vous permet de sortir cet actif de votre patrimoine taxable à l'ISF pendant toute la durée du démembrement.

## FISCALITÉ

### IMPÔT SUR LE REVENU

La détention de parts de SCPI en nue-propriété ne procure aucun revenu foncier durant toute la période de démembrement. Les intérêts d'emprunt payés au titre de l'acquisition de la nue-propriété de parts de SCPI **ne sont pas déductibles** des revenus fonciers existants.

Au terme du démembrement, les résultats des SCPI sont imposables au nom des associés, au prorata des parts détenues dans le capital. Les détenteurs de parts sont donc soumis à l'impôt sur le revenu selon les règles des revenus fonciers pour les loyers et, éventuellement, des revenus mobiliers lorsque la SCPI perçoit des revenus au titre du placement de ses disponibilités. Ils sont également soumis aux prélèvements sociaux.

### FISCALITÉ SUR LES PLUS-VALUES

Les plus-values dégagées à l'occasion de la cession de ces parts relèvent du régime des plus-values immobilières des particuliers pour les associés personnes physiques. La plus-value est soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux. La plus-value (différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition pour leur montant réel) est diminuée d'un abattement pour durée de détention.

Pour la détermination du prix d'acquisition, il conviendra de distinguer deux situations :

- Si la vente intervient après la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété, il est admis de retenir la valeur de la pleine propriété du bien au jour de l'acquisition de la nue-propriété.
- Si la vente intervient avant la réunion de la pleine propriété, la plus-value se calcule uniquement sur la valeur de la nue-propriété du bien.

La plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention :

Durée de détention	Abattement pour le prélèvement d'IR de 19 %	Abattement pour les prélèvements sociaux
Entre 0 et 5 ans	0 %	0 %
Entre 6 et 21 ans	6 % par an	1,65 % par an
22 ans	4 %	1,60 %
Entre 23 et 30 ans	-	9 % par an

Une plus-value immobilière pourra donc :

- être exonérée d'impôt sur le revenu après 22 années de détention,
- être exonérée de prélèvements sociaux après 30 années de détention.

Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, une taxe s'applique sur les plus-values nettes imposables qui excèdent 50 000 € par cédant. Son taux est de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value.

Cette présentation a une valeur purement informative et ne constitue pas une offre contractuelle de services ou de produits. Les informations contenues dans ce document sont issues de sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution notamment compte tenu de la réglementation en vigueur. Elles ne sauraient cependant entraîner la responsabilité de Polaris Patrimoine et sont par ailleurs, susceptibles d'évoluer.

SARL au capital de 5000€ - Siret 521 213 678 00019 - N° TVA intracommunautaire FR 76 521 213 678

Enregistré à l'ORIAS sous le n° 10055788 - Membre de l'ANACOFI CIF n° E002628 - Intermédiaire en Assurances - IOBSP - Intermédiaire Immobilier Carte T n° 2220