

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

*La SCPI de Rendement permet aux particuliers qui acquièrent des parts de répondre à de nombreux objectifs patrimoniaux.*

---

### SE CONSTITUER UN CAPITAL DIVERSIFIÉ SANS SOUCIS DE GESTION <sup>(1)</sup>

---

Vous investissez dans l'immobilier d'entreprise pour un montant facilement accessible et modulable.

Vous vous constituez un patrimoine diversifié sur le plan géographique, en utilisant éventuellement l'effet de levier du crédit, protégeant ainsi votre famille grâce à l'assurance décès du crédit.

---

### OBTENIR DES REVENUS COMPLÉMENTAIRES

---

Ces sociétés ont pour but d'acquérir et de gérer un parc immobilier locatif, afin de verser des revenus réguliers aux associés. Les biens immobiliers détenus par ces sociétés sont principalement des bureaux, des locaux commerciaux, des entrepôts, ainsi les risques liés à la location sont mutualisés.

---

### TRANSMETTRE

---

Les SCPI peuvent faire l'objet de donation en démembrement ou en pleine-propriété.

Vous pouvez préparer la transmission d'une partie de votre capital grâce à la donation de la nue-propriété de parts de SCPI au profit de vos enfants. Vous conservez les revenus mais vous organisez la transmission de votre patrimoine en facilitant le partage à terme.

---

### PRINCIPE

---

La SCPI fonctionne grâce à un appel public à l'épargne. Les fonds versés par les investisseurs qui souscrivent servent à acquérir des biens immobiliers qui sont ensuite donnés en location. Une société de gestion est alors chargée de collecter les loyers et d'entretenir le parc immobilier pour le compte des associés.

Périodiquement (chaque trimestre), les loyers encaissés par la société de gestion sont soit redistribués aux associés après paiement des frais et charges de gestion, soit réinvestis au sein de la société, soit placés en réserve.

(1) en contrepartie du paiement de frais de gestion

### FISCALITÉ SUR LES REVENUS

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 par leur montant réel) 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.

### FISCALITÉ ISF

Les parts de SCPI de rendement entrent dans l'actif imposable à l'ISF pour leur valeur de retrait au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

En cas d'acquisition à crédit, celui-ci est intégré au passif.

### FISCALITÉ SUCCESSORALE

Les parts de SCPI entrent dans l'actif successoral et sont taxées aux droits de mutation à titre gratuit.

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