

Des SCPI logées dans l'assurance vie

"Pourquoi ne pas souscrire des SCPI dans un contrat d'assurance vie ? L'idée ne manque évidemment pas de charme. Les revenus versés par la SCPI, automatiquement réinvestis dans le contrat, ou les plus-values réalisées à la revente échappent ainsi à la fiscalité de l'immobilier. De plus, le porteur de parts profite des avantages qu'à l'assurance vie en matière de transmission. Pourtant, peu nombreuses sont les compagnies qui proposent cette solution, pour une raison simple : dans le cas où le souscripteur souhaite revendre ses parts, l'assureur doit les lui rembourser au minimum à leur valeur d'expertise, laquelle peut se révéler supérieure au prix réel auquel les parts se négocient sur le marché de la revente, déterminé, lui, par l'offre et la demande.

(...) Avip, filiale de Dresdner Bank, permet dans son contrat d'investir sur l'excellente Immorente (gérée par Sofidy), spécialiste des murs de magasins, et dans Pierre 48 (Sopargem), investie en logements sous le régime de la loi de 1948. Toutefois, le placement dans ces supports est soumis à quelques règles précises. Tant que la SCPI fonctionne normalement et peut racheter ses parts, Avip rembourse au souscripteur le prix normal de revente, diminué de 2%. Cette pénalité est destinée à couvrir le risque de la compagnie. Si la SCPI était bloquée et ne pouvait racheter ses parts, l'assureur rembourserait la valeur d'expertise."

Propriété démembrée, fiscalité optimisée

"Une autre technique réapparaît, pas vraiment nouvelle : l'achat de part démembrées. La société de gestion de la SCPI vend la nue-propriété des parts à un épargnant et l'usufruit temporaire pour une période de dix ans en général à un autre investisseur. D'ordinaire, vous achetez la nue propriété pour environ 65% du prix de la part, l'usufruit constituant les 35% restants. (...) Si vous songez à préparer votre retraite et si vous n'avez pas besoin de revenus, acheter la nue-propriété seule vous permet d'acquérir des parts à bon compte (65% environ de leur prix). Pendant dix ans, vous ne toucherez, certes, aucun revenu, mais cela vous conviendra si vous êtes un contribuable taxé dans les plus hautes tranches du barème de l'impôt sur le revenu (...). Accessoirement si vous êtes redevable de l'ISF, les parts dont vous avez acquis la seule nue-propriété présentent l'avantage de ne pas entrer dans la base taxable. Dans dix ans, l'usufruit s'éteindra. Vous récupérerez alors la pleine propriété de vos parts ... et en recevrez désormais les revenus."

Un capital immobilisé

"Il est moins fréquent de voir des épargnants acheter l'usufruit des parts. (...) Vous engrangez un rendement élevé pendant dix ans car vous avez déboursé un tiers seulement de la valeur des parts et vous recevez la totalité du revenu distribué. Mais après dix ans, votre usufruit disparaît et vous ne possédez plus rien. (..) L'opération est en général rentable pour l'usufruitier s'il se situe dans les tranches basses du barème de l'impôt sur le revenu ou s'il dispose déjà d'un déficit foncier, que l'usufruit des parts de SCPI réduira."