

**Le Figaro Economie (Vendredi 22 février 2002)**

**PIERRE PAPIER Les rendements s'envolent à plus de 7%**

**SCPI : faut-il investir aujourd'hui ?**

### Optimisez la fiscalité

« Difficile a priori de vanter les mérites fiscaux des SCPI. Les revenus distribués sont des revenus fonciers, soumis à l'impôt sur le revenu. Ce qui est dissuasif pour les contribuables les plus lourdement fiscalisés. Pour neutraliser l'impôt, certains décident donc de financer l'achat de leurs parts...à crédit. Objectif : déduire les intérêts d'emprunt des loyers reçus et alléger ainsi le revenu foncier net imposable. « Cette stratégie peut être optimisée, pour les contribuables qui ont déjà par ailleurs des revenus fonciers importants, s'ils acquièrent à crédit des parts de SCPI «zéro coupon». Elles ne distribuent pas de revenus, et visent seulement la plus-value, par exemple en investissant dans des logements soumis à la loi de 48. Ces épargnants déduiront alors bel et bien les intérêts d'emprunt des loyers qu'ils perçoivent par ailleurs... mais sans craindre de voir leurs revenus fonciers augmenter par la faute de la SCPI », explique Philippe De Vaujuas-Langan, directeur chargé du conseil et de l'ingénierie patrimoniale chez Dexia Banque Privée. Mais attention malgré tout à manier le crédit avec prudence. Certains épargnants qui, avant la crise, avaient emprunté pour financer l'achat de leurs parts en comptant sur les revenus distribués pour rembourser le prêt se sont trouvés dans des situations délicates lorsque les loyers se sont réduits comme peau de chagrin.

Les parts de SCPI se prêtent bien également à des démembrements de propriété. « Les parents en donnent parfois l'usufruit temporaire aux enfants », rappelle Philippe de Vaujuas-Langan. Les premiers peuvent ainsi alléger leur ISF, puisque seul l'usufruitier est assujéti à cet impôt. »

**Anne BODESCOT**