

N°677 – Janvier 2006

LE RENOUVEAU DE LA PIERRE PAPIER

« L’OPCI : Organisme de Placement Collectif Immobilier. Il est destiné à se substituer à terme à la SCPI. (...) L’OPCI se veut donc plus largement destiné au grand public (...) en proposant deux formules de placement :

- l’acquisition de parts de fonds de placement immobilier (FPI), une copropriété principalement investie en actifs immobiliers ;
- la détention de parts dans une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICV) ...

Une plus grande ouverture

(...) L’OPCI doit comporter au minimum 60% d’actifs immobiliers qui contrairement à la SCPI, ne sont pas limités à la détention en portefeuille pendant au moins six ans des mêmes immeubles. (...) Par ailleurs, si la SCPI a un objet social limité à la seule gestion d’un patrimoine immobilier locatif, l’OPCI peut décider de détenir, à hauteur de 30%, des actifs non immobiliers, pour une meilleure souplesse de gestion. (...)

Un régime fiscal à double détente

On s’achemine vers un double régime de taxation des revenus de l’OPCI :

- si l’investisseur opte pour une acquisition de parts de FPI, il reçoit des revenus imposables dans la catégorie des revenus fonciers ; et en cas de revente, il est imposé selon le régime des plus-values immobilières réalisées par les particuliers ;
- à contrario, s’il opte pour un placement dans une SPPICV, celle-ci étant assimilée à une Sicav, ses revenus sont imposables dans la catégorie des revenus des capitaux mobiliers (RCM) et des plus-values taxées selon le régime des plus-values mobilières ;
- parallèlement, le droit de 4,80% actuellement en vigueur sur les cessions de parts de SCPI devrait disparaître sous le régime OPCI. »

Dominique de Noronha