



IMMOBILIER / Placements

# Investir dans des SCPI via l'assurance-vie ou en direct



**Sociétés civiles en placement immobilier et assurance-vie : le mariage gagnant ? Si combiner les atouts de ces deux placements présente des avantages, en premier lieu la fiscalité, l'investissement en direct répond toutefois à une clientèle attachée à la pierre et aux rendements réguliers.**

**A**vec 39,5 milliards d'euros de volumes de souscription d'unités de compte (UC) en 2018 – un record historique –, l'assurance-vie confirme toujours son statut de placement préféré des Français. Sécurisant face aux aléas du marché, pérenne et offrant des garanties de

long terme, ce produit d'épargne offre la possibilité de souscrire à des parts de SCPI. Preuve de l'engouement des investisseurs pour la pierre-papier, en 2018, les SCPI et les OPCI grand public ont collecté au total plus de 7,2 milliards d'euros. « *L'immobilier, à travers les SCPI, occupe une position intermédiaire, entre les fonds*

*euros aux performances faibles et les actions à la volatilité élevée. C'est le meilleur couple rendement-risque de ces dix dernières années, avec un niveau de volatilité proche de celui des obligations et des performances voisines de celles des actions* », observe Alexandre Claudet, directeur général de Voisin. En effet, le rendement moyen des SCPI en 2018 s'est élevé à 4,35 %... De quoi redonner des couleurs à un fonds euros dont le rendement reste, lui, inférieur à 2 %. Ces éléments de marché en main, une question se pose : faut-il préférer investir en direct ou via un contrat d'assurance ?





**Alexandre Claudet**, directeur général de Voisin.



**Patrick Le Maire**, directeur du développement de l'Unep.



**Jean-Marc Peter**, directeur général de Sofidy.



**Alexandre Boutin**, directeur adjoint ingénierie chez Primonial.

## Preuve de l'engouement des investisseurs pour la pierre-papier, en 2018, les SCPI et les OPCV grand public ont collecté au total plus de 7,2 milliards d'euros.

« On ne peut pas opposer l'assurance-vie à la détention en direct. Tout dépend de la situation de l'investisseur : s'il dispose d'un capital à investir ou non, quelles sont sa tranche marginale d'imposition et ses attentes en termes de retrait », indique le directeur. Le choix du mode d'acquisition et de détention se fera en fonction de sa situation fiscale et des objectifs recherchés.

### Assurance-vie, l'atout de la capitalisation

Si dans les années 1970, la SCPI n'intéressait que les investisseurs en quête de revenus et les retraités friands d'assemblées générales, son intégration dans les contrats d'assurance-vie a participé à orienter le marché vers plus de capitalisation et à l'ouvrir vers une clientèle d'investisseurs plus large. Attirés par les performances du sous-jacent immobilier, les assurés y voient un outil de diversification, lisible et régulier. « Les SCPI permettent aux assurés d'avoir un support diversifié autre que les marchés financiers, dans un emballage assurance-vie », résume Patrick Le Maire,

directeur du développement de l'Union nationale d'épargne et de prévoyance (Unep).

Tous les dividendes perçus étant versés dans le contrat d'assurance et réinvestis en parts de SCPI, cette stratégie ne concerne que les épargnants qui n'ont pas besoin de revenus immédiats et qui possèdent un capital à investir. « Les contrats d'assurance ciblent les investisseurs en immobilier d'entreprise qui se sont fixé un objectif de valorisation plus que de distribution », précise Alexandre Claudet. De plus en plus de jeunes épargnants souhaitant se constituer un patrimoine entrent sur le marché des SCPI par l'assurance-vie, séduits par la fiscalité douce de ce placement.

### Un filtre fiscal

C'est le principal atout de l'assurance-vie. Dans un contexte français où l'immobilier reste fortement fiscalisé, ce placement fait figure d'exception. « Les assurés bénéficient d'un filtre fiscal et ne sont pas soumis à l'imposition sur les revenus fonciers », atteste Patrick Le Maire. La fiscalité appliquée au contrat d'assurance-vie dépend du type d'opération effectuée.

Si l'épargnant laisse son argent au sein de son contrat, les intérêts générés sur le fonds en euros seront exonérés d'impôt. Ils sont toutefois soumis aux cotisations sociales annuelles dès leur inscription en compte au taux global de 17,2 % directement prélevées par l'assureur. « En cas de retrait sur des unités de comptes, la Flat Tax s'applique sur une assiette fiscale diminuée, distinguant la part de capital de celle des intérêts », indique Alexandre Claudet.

### Flux de dividendes

Bien que l'assurance-vie soit un outil de capitalisation, il est néanmoins possible de se créer des flux de dividendes à partir de ce contrat, comme l'explique Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy : « L'épargnant peut demander que tous les trimestres des dividendes lui soient versés. Or, comme vous retirez une partie de vos mises, vous n'êtes fiscalisé que sur les gains obtenus du placement restant ».

Par exemple, en investissant 100 000 euros, 100 % en SCPI sur un contrat d'assurance-vie, on obtient au bout d'un an une valorisation du capital à 104 000 euros. Si chaque année, l'investisseur retire 4 000 euros de contrat, ceux-ci seront faiblement fiscalisés car partiellement considérés comme plus-value. « Pour ceux qui ont besoin de revenus, l'assurance-vie n'est, par conséquent, pas forcément antinomique puisqu'en procédant à des retraits réguliers, ces revenus seront peu fiscalisés car considérés, en grande partie, comme de l'apport », ajoute le directeur. →