



SCPI dans l'assurance-vie : ce qu'il faut savoir avant d'investir

PRÉCAUTIONS Pour maximiser l'intérêt de l'immobilier non coté dans l'assurance-vie, il faut choisir un contrat adapté

Le régime d'imposition des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) peut se révéler prohibitif lorsqu'on investit en direct dans ces fonds immobiliers non cotés. Près de la moitié des revenus distribués est absorbée par les prélèvements sociaux et fiscaux dès la tranche d'imposition à 30 %, les loyers étant imposés dans la catégorie des revenus fonciers au barème de l'impôt sur le revenu (IR). D'où l'intérêt

de recourir à l'assurance-vie pour maîtriser la fiscalité des dividendes versés par les SCPI.

Sous réserve de prendre un certain nombre de précautions, il faut d'abord avoir conscience que l'assurance-vie ne permet pas d'éviter totalement les commissions de souscription, comprises entre 8 % et 10 % hors taxes. Certains contrats permettent d'acheter les parts un peu moins cher, avec une décote de 2,5 % à 4,5 %, d'autres pas. « Ces supports sont très chargés à l'entrée : il faut avoir du temps devant soi pour les amortir », prévient Sébastien d'Ornano, président de Yomoni. Ils ne

sont intéressants que si l'on y reste au moins huit ans sans en sortir. »

« C'est un investissement de long terme, peut-être plus encore que les marchés actions, complète Stéphanie Cohen, présidente d'Altaprofits. Ce qui n'empêche pas de bénéficier à tout moment, en cas de besoin, d'une disponibilité quasi immédiate, l'assureur étant tenu d'assurer la liquidité des parts. »

La création d'un cercle vertueux Pour Christian Cacciuttolo, président de l'Unep, la façon dont le contrat a été construit est essentielle. « Le contrat doit offrir des options

de réinvestissement partiel ou total, insiste-t-il. Si un épargnant s'inscrit dans une logique de capitalisation des revenus, les revenus doivent servir à racheter des parts de SCPI. S'ils tombent dans un fonds en euros ou une sicav de trésorerie qui rapporte nécessairement moins, la dilution du rendement induite ne permettra pas d'atteindre l'objectif fixé. »

Autre mérite de ce modèle : la création d'un cercle vertueux, les SCPI bénéficiant ainsi de flux d'investissement réguliers, ce qui assure leur liquidité intrinsèque, lorsque certains porteurs souhaitent sortir. ● O.B.