



Date de la dernière mise à jour : FEVRIER 2021

QUELLE EST LA FISCALITÉ DES SCPI ?

Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales applicables aux associés de sociétés civiles de placement immobilier SCPI et ne sont données qu'à titre d'information générale. Elles sont fondées sur les dispositions légales françaises actuellement en vigueur et sont donc susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

L'attention des associés est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable, donné à titre d'information générale et n'ayant pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à un associé de la société.

Il est donc recommandé aux associés de consulter leur conseil fiscal habituel afin d'étudier avec lui leur situation particulière.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence en tenant compte le cas échéant de l'application d'une convention fiscale visant à éviter les doubles impositions conclue entre la France et cet Etat.

L'ACQUISITION DE PARTS DE SP

L'acquisition de parts de SCPI peut entraîner le paiement de droits d'enregistrement.

Les droits d'enregistrement ne sont applicables que dans le cas d'un achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire, que ce soit par l'intermédiaire du marché organisé par la société de gestion ou bien par une vente de gré à gré.

Lorsqu'ils sont dus, les droits d'enregistrement sont à la charge de l'acheteur et perçus par le Trésor Public.

Le montant des droits d'enregistrement dus lors de l'acquisition de parts de société à prépondérance immobilières est de 5 % du prix d'exécution, avec un minimum de 25 €.

LES REVENUS REALISÉS PAR LA SCPI

Les SCPI relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts, ce qui signifie que les SCPI ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés mais que les associés le sont personnellement, à hauteur de leurs parts dans le résultat fiscal de la société.

Les revenus imposables des SCPI sont composés :

- des produits encaissés issus de la location des immeubles détenus,
- des produits financiers encaissés provenant de leurs participations dans des OPCV ou des placements de trésorerie,
- des plus-values réalisées de cessions d'immeubles.

Le régime de taxation dépend de la nature du revenu (loyers, produits financiers, plus-values), de la qualité de l'associé (personne morale ou physique) et du lieu de résidence de l'associé (France, Union Européenne, Espace Economique Européen, hors UE).

1. LES REVENUS ISSUS DES PRODUITS LOCATIFS

La société de gestion détermine annuellement, pour chaque catégorie d'associés, le montant des revenus issus des produits locatifs imposables et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

> Associés personnes physiques résidents de France et soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers

Les revenus générés par la société et imposables au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice).

Dès lors que le résultat comptable est déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers, imposables au niveau de chacun d'eux.

Les loyers et autres produits locatifs ont la nature d'un revenu foncier.

Ils bénéficient à ce titre de la déduction de toutes les dépenses engagées par la société en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu foncier (frais de gérance, dépenses de réparation et d'entretien, taxes foncières et taxes annexes déductibles, primes d'assurance, provision pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure...). Le revenu imposable déterminé par la société de gestion est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des revenus fonciers.

• Régime du micro foncier :

Il s'applique aux associés dont les revenus bruts fonciers sont inférieurs à 15 000 €. Ce régime est applicable aux contribuables qui perçoivent des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus en direct, et aux contribuables percevant des revenus par l'intermédiaire de parts de société civile immobilière (notamment de SCPI) s'ils perçoivent également des revenus fonciers en direct. Dans ce cas, le revenu brut foncier est directement déclaré sur la déclaration 2042 après un abattement forfaitaire de 30 % représentatif de l'ensemble des charges engagées pour l'acquisition des revenus fonciers. L'associé peut toutefois opter pour le régime réel d'imposition. L'option est irrévocable pendant trois ans.

• Régime du réel

Il s'applique dans les cas où le régime du micro-foncier n'est pas applicable ou lorsque le contribuable a opté pour le régime du réel. Le contribuable peut, dans ce cas, déduire les intérêts des prêts et les frais liés à ces derniers contractés pour l'acquisition des parts de la SCPI. Le résultat net foncier global est ensuite soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Si le résultat net foncier est négatif, celui-ci est déductible du revenu global selon les modalités suivantes :

- La partie du déficit ne provenant pas des intérêts d'emprunt est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros,
- La partie du déficit non imputable du revenu global (c'est-à-dire les intérêts d'emprunts et la partie qui excède 10 700 euros) est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Par exemple :

Soit un propriétaire qui loue en 2021 un immeuble dont le revenu foncier est déterminé de la façon suivante :

Revenu brut	2 000 €
Charges	-30 000 €
Intérêts d'emprunt	-4 000 €
Déficit	-32 000 €

Le revenu brut est réputé compenser d'abord les intérêts d'emprunt. Le déficit provient donc à hauteur de 2 000 € des intérêts d'emprunt et à hauteur de 30 000 € des autres charges.

- Si le revenu global est supérieur ou égal à 10 700 €, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 30 000 €) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 € ; l'excédent, soit 19 300 €, s'ajoute aux 2 000 € (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes (soit jusqu'en 2031).
- Si le revenu global est inférieur à 10 700 € (par exemple 8 000 €), le déficit qui n'a pu être imputé est alors imputable à hauteur de 2 700 € sur le revenu global des six années suivantes (soit jusqu'en 2027), le reliquat de 21 300 € demeurant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Ce revenu est également soumis aux prélèvements sociaux (Contribution sociale généralisée CGS, Contribution pour le remboursement de la dette sociale CRDS, Prélèvement de solidarité) au taux global de 17,2 %. (Taux en vigueur depuis le 01/01/2018). La CSG est déductible à hauteur de 6,8% du revenu global imposable, l'année de son paiement.

> Associés personnes physiques non-résidents de France

Sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des produits locatifs, ces revenus sont imposables selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, en fonction de l'ensemble des revenus de source française, avec un taux minimum de 20 % pour la fraction du revenu net imposable inférieure à 25 710 € et de 30 % pour la fraction du revenu net imposable supérieure à ce plafond.

Ces taux ne s'appliquent toutefois pas si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français + étrangers) est inférieur à ces mêmes taux.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, à l'exception des résidents de l'UE, l'EEE ou de Suisse qui sont redevables du seul prélèvement social de solidarité de 7,5 % sous couvert qu'ils justifient d'une affiliation à un régime de sécurité sociale étranger.

La déclaration d'impôt doit être déposée au service des impôts des particuliers des non-résidents, situé à Noisy-le-Grand, en Seine-Saint-Denis.

> Associés résidents de France soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), des bénéficiaires non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)

Les revenus réalisés par la société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est comprise, dans leur résultat imposable.

> Associés personnes morales non-résidents de France

Sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des loyers, ces revenus sont imposables en France à l'impôt sur les sociétés (IS) au taux en vigueur.

Revenus des immeubles situés hors de France

Pour les revenus issus des actifs situés hors de France, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

En effet, ces conventions fiscales prévoient généralement :

- soit que les revenus fonciers de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposés en France (ex : revenus des immeubles situés aux Pays-Bas ou en Irlande), ou

- soit que les revenus fonciers de source étrangère sont également imposés en France entre les mains des associés mais que ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus étrangers (ex : revenus des immeubles situés en Allemagne ou en Espagne).

Ainsi, une analyse doit être menée au cas par cas en fonction du lieu de situation des immeubles.

2. LES REVENUS FINANCIERS

Les revenus financiers se composent des revenus issus des participations dans des OPCI et des placements de trésorerie.

> Associés personnes physiques résidents de France

Ces revenus sont, à compter du 1er janvier 2018, imposables (sauf option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu) par le biais d'un prélèvement forfaitaire unique.

Cette imposition forfaitaire, au taux de 12,8%, sera établie sur la base des revenus déclarés sur la déclaration d'ensemble des revenus souscrite l'année suivant la perception des revenus.

Ces revenus de valeurs et capitaux mobiliers font toujours, sauf dispense (voir ci-dessous) l'objet d'un prélèvement forfaitaire obligatoire dont le taux a été aligné sur celui du prélèvement forfaitaire unique (12,8%).

Pour obtenir une dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire, les associés, qui remplissent les conditions de revenus, doivent faire parvenir à la société de gestion l'attestation*.

Les prélèvements sociaux applicables aux revenus de valeurs et capitaux mobiliers au taux de 17,2%, à compter du 1er janvier 2018, sont également retenus à la source.

La fraction de CSG afférente aux revenus soumis à imposition forfaitaire n'est plus déductible du revenu global imposable.

La retenue effectuée au titre des prélèvements sociaux et, le cas échéant, au titre des prélèvements forfaitaires obligatoires est opérée par la société de gestion qui reverse le montant à l'administration fiscale.

> Associés personnes physiques non-résidents de France

Les revenus financiers ne sont en principe pas imposables en France.

Cependant, les dividendes d'OPCI distribués aux actionnaires non-résidents font, en principe, l'objet d'une retenue à la source en France, dont le taux a été aligné sur le prélèvement forfaitaire unique, à savoir 12,8%.

Toutefois, ce taux est porté à 75% lors que le bénéficiaire est une personne résidente d'un Etat ou territoire non coopératif (ETNC).

Les produits financiers de type intérêts ne sont pas soumis à une retenue à la source, sauf lorsqu'ils sont versés à une personne résidente d'un ETNC (dans ce dernier cas, le taux de retenue à la source est de 75%).

Ces taux de retenue à la source peuvent être réduits conformément aux dispositions de la convention fiscale conclue entre la France et l'Etat de résidence de l'associé, si la convention fiscale est applicable aux véhicules d'investissements.

> Associés résidents de France soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)

Les revenus réalisés par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé, sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé. La quote-part des résultats sociaux, qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est comprise dans leur résultat imposable.

> Associés personnes morales non-résident de France

Les revenus financiers ne sont, en principe, pas imposables en France.

Cependant, les dividendes distribués aux actionnaires non-résidents font en principe l'objet d'une retenue à la source en France au taux d'IS de droit commun.

Toutefois, ce taux est porté sur justificatifs envoyés à la société de gestion à :

o 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif ayant son siège dans UE ou EEE,

o 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme de placement collectif (OPC) ayant son siège dans UE ou EEE et présentant des caractéristiques similaires à celles des OPC Français,

Le taux est de 75 % lorsque le bénéficiaire est une personne résidente d'un ETNC. Les produits financiers de type intérêts ne sont pas soumis à une retenue à la source, sauf lorsqu'ils sont versés à une personne résidente d'un ETNC (dans ce dernier cas, le taux de retenue à la source est de 75 %).

Ces taux de retenue à la source peuvent être réduits conformément aux dispositions de la convention fiscale conclue entre la France et l'Etat de résidence de l'associé, si la convention fiscale est applicable aux distributions aux véhicules d'investissements.

* Attestation de dispense de prélèvement disponible dans la rubrique documentation.

3. LES PLUS-VALUES DE CESSION D'IMMEUBLES

En cas de vente d'un immeuble par une SCPI, les porteurs de parts sont redevables de l'impôt sur la plus-value.

> Associés personnes physiques

La société de gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente. Après cela, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble.

Ces dispositions conduisent la SCPI à faire l'avance de l'impôt, retenu par le notaire, aux associés présents au jour de la vente. Celui-ci s'effectue au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent. Les plus-values sont calculées par la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

Celles-ci sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 %, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,2 % pour les résidents et les non-résidents hors EEE.

Les résidents de l'EEE et de Suisse, sur présentation d'une attestation d'affiliation à un régime de sécurité sociale étranger, ne sont imposés au titre des prélèvements sociaux sur ces plus-values qu'au taux de 7,5 %.

Pour le calcul de l'impôt sur le revenu, la base de la plus-value brute est réduite d'un abattement dont le taux est fixé à :

- 6 % pour chaque année de détention de la 6^{ème} à la 21^{ème} année,
- 4 % la 22^{ème} année,

de telle sorte que l'exonération est acquise à l'expiration d'une durée de 22 ans.

Pour le calcul de prélèvements sociaux, la base de la plus-value est réduite d'un abattement dont le taux est fixé à :

- 1,65 % pour chaque année de détention de la 6^{ème} à la 21^{ème} année,
- 1,6 % la 22^{ème} année,
- 9 % pour chaque année de détention de la 23^{ème} à la 30^{ème} année,

de telle sorte que l'exonération est acquise à l'expiration d'une durée de 30 ans.

A noter que les abattements sont calculés en fonction du nombre d'années de détention de l'immeuble par la SCPI, indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par l'associé.

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le prix de cession par opération n'excède pas 15 000 euros.

Une taxe additionnelle est également perçue, à un taux compris entre 2 % et 6 %, lorsque la plus-value imposable excède 50 000 €.

En présence d'associés personnes physiques résidents hors de l'UE ou de l'EEE, et dont la quote-part du prix de vente est supérieure à 150 000 euros, la désignation par la SCPI d'un représentant fiscal est obligatoire. Le montant des plus-values réalisées au cours de l'année doit également être reporté dans leur déclaration d'impôt sur le revenu.

> Associés résidents de France soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), des bénéficiaires non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)

Les plus-values de cessions d'immeubles réalisées par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé. Aucun prélèvement n'est effectué par le notaire ou la société de gestion.

> Associés personnes morales non-résidents de France

Comme pour les personnes physiques, la société de gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente. L'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble.

Ces dispositions conduisent la SCPI à faire l'avance de l'impôt, retenu par le notaire, aux associés présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent. La plus-value est soumise à un prélèvement forfaitaire basé sur le taux d'impôt sur les sociétés en vigueur au jour de la vente.

En présence d'associés personnes morales résidents hors de l'UE ou de l'EEE, la désignation par la SCPI d'un représentant fiscal est obligatoire.

LES CESSIONS DE PARTS DE SCPI

> Associés personnes physiques

Pour les cessions de parts de SCPI la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui l'a mandaté à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, la société de gestion invite les vendeurs, personnes physiques résidents ou non-résidents de France, de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie dans ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Le régime des cessions de parts suit le même régime fiscal que les cessions d'immeubles.

La plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession des parts et le prix d'acquisition des parts majoré uniquement des frais d'acquisition réels.

Les mêmes abattements pour durée de détention s'appliquent.

Durée de détention	Abattements Impôts sur le revenu par an
Avant la 5 ^{ème} année	0%
Entre 6 ^{ème} et 21 ^{ème} année	6%
22 ^{ème} année	4%
Exonération totale à l'expiration d'une durée de 22 ans	

Durée de détention	Abattements Prélèvements Sociaux par an
Avant la 5 ^{ème} année	0%
Entre 6 ^{ème} et 21 ^{ème} année	1,65%
22 ^{ème} année	1,6%
Entre 23 ^{ème} et 30 ^{ème} année	9%
Exonération totale à l'expiration d'une durée de 30 ans	

Le taux d'imposition est identique à celui des cessions d'immeubles y compris en ce qui concerne la surtaxe si la plus-value est supérieure à 50 000 €.

Pour les personnes physiques non résidentes de l'UE/EEE et si le prix de vente est supérieur à 150 000 €, la désignation d'un représentant fiscal est obligatoire.

Les cessions de parts de SCPI inférieures à 15 000 € sont assujettis à l'impôt contrairement aux cessions d'immeubles détenus en direct.

> Associés personnes morales résidents de France

Les plus-values réalisées lors de la cession des parts de la société qui font partie de l'actif professionnel, sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun selon le régime qui leur est propre.

> Associés personnes morales non-résidents de France

Comme pour les associés personnes physiques, la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui l'a mandaté à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, la société de gestion invite les vendeurs de parts, personnes morales non-résidentes de France, à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie dans ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Le régime des cessions de parts suit le même régime fiscal que les cessions d'immeubles : la plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession des parts et le prix d'acquisition des parts majoré uniquement des frais d'acquisition réels. Le taux d'imposition est identique à celui des cessions d'immeubles.

Pour les personnes morales non résidentes de l'UE/EEE la désignation d'un représentant fiscal est obligatoire.

Tous les taux mentionnés sont ceux applicables à la date de rédaction de cette note.