

« Les avantages des SCPI distribuant des revenus provenant de l'étranger »

Tribune de Christian Cacciuttolo, président de l'Union Nationale d'Epargne et de Prévoyance (UNEP).

UNEP Visuel indisponible

Les SCPI qui achètent des biens immobiliers hors de France sont de plus en plus nombreuses sur le marché. Un investisseur souhaitant diversifier son patrimoine peut alors tout à fait opter pour cette solution clef en mains et éviter ainsi les soucis d'une gestion locative hors des frontières. Une SCPI possédant tout ou partie de ses actifs à l'étranger peut bénéficier de perspectives de croissance d'autres marchés et ainsi saisir de nouvelles opportunités d'acquisition. La diversité sera plus grande avec une profondeur de marché plus importante.

Une diversification géographique et typologique

Se tourner vers des SCPI étrangères permet d'avoir accès à de nouvelles opportunités immobilières sur de nombreux pays et marchés différents. Cela permet également de bénéficier du dynamisme économique et des prix à l'achat parfois plus avantageux d'autres pays.

Tout comme une SCPI investissant sur le territoire français, l'épargne immobilière à l'étranger s'établit sur toutes les typologies de biens : bureaux, murs de commerces, hôtellerie, loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé, etc... Cet ensemble de diversification amène à une mutualisation du risque (par zone géographique, typologie et granularité du portefeuille).

Une fiscalité attractive

Lorsque vous détenez les parts de SCPI en direct en pleine propriété, les revenus perçus sur votre compte sont considérés comme des revenus fonciers. Ceux-ci, lorsqu'ils proviennent de l'étranger, ont une fiscalité avantageuse grâce à l'absence des prélèvements sociaux et aux conventions fiscales internationales.

- Les revenus de sources étrangères sont exonérés des 17,2% de prélèvements sociaux (CSG-CRDS)
- Grâce aux conventions fiscales internationales, le patrimoine immobilier de la SCPI est soumis à la fiscalité du pays dans lequel il se trouve, et non à celui du lieu de résidence du souscripteur.

La SCPI acquitte l'imposition locale à la source, il n'y a pas de double imposition.

Sauf exception, les loyers encaissés sur les biens à l'étranger ont déjà été fiscalisés dans tous les pays où se trouvent les biens immobiliers, l'impôt étant payé à la source par la SCPI. Toutefois, la SCPI étant un produit transparent fiscalement, vous devez déclarer ces revenus fonciers étrangers à l'administration fiscale française. Les conventions fiscales entre la France et les pays concernés permettent d'atténuer, voire d'annuler la double imposition de ces revenus en France à l'aide de deux mécanismes :

- **Crédit d'impôt** : dans un premier temps, les revenus fonciers provenant des pays comme l'Espagne ou encore l'Allemagne par exemple sont pris en compte dans le calcul de l'impôt en France. Dans un second temps, cet impôt français calculé est annulé grâce à l'octroi d'un crédit d'impôt sur revenus étrangers.
- **Taux effectif** : les revenus fonciers provenant de Belgique ou des Pays-Bas par exemple, eux, ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'impôt en France. Ils sont donc exonérés d'impôt français. Ils sont cependant pris en compte afin de déterminer le taux moyen d'imposition (TMI) du foyer fiscal.



Toutefois, l'aspect fiscal, même s'il a un impact positif, ne doit pas être l'objectif premier de votre investissement et ne doit pas masquer la qualité globale du produit souscrit.

Comment choisir ?

Vous pouvez vous appuyer sur différents piliers afin de sélectionner au mieux votre investissement. Votre conseiller en investissement est là pour vous aider dans ce choix en fonction de vos objectifs et de votre profil de risque.

- Une présence locale des équipes dans différents pays peut être un atout certain afin d'avoir un accès plus agile au marché.
- L'intégration d'une démarche responsable à travers l'acquisition et la gestion des biens.
- Un track record de la société de gestion solide ainsi qu'une expérience maîtrisée dans les métiers de l'investissement et de la gestion locative sont des critères de sélection forts.

Vous avez également la possibilité de vous renseigner sur le profil des biens immobiliers acquis et sur leur gestion sur le long terme :

- S'agit-il d'immeubles générant un flux locatif pérenne ? Les locataires sont-ils solides ?
- Les biens immobiliers disposent-ils de bonnes qualités intrinsèques (architecture, conception, etc.) ?
- Quel est le niveau des loyers facturés par rapport au marché ? Immeuble avec un potentiel de hausse de loyers au moment des échéances de baux ?
- Gestion dynamique des immeubles ?

Enfin, les SCPI distribuant majoritairement des revenus hors de France n'investissent pas toutes de la même manière sur les différents marchés étrangers :

- Un pays en particulier, Espace économique européen, Europe, Monde.
- Grandes métropoles dynamiques, plus petites villes proches des grands axes, etc.
- Toutes les typologies de biens ou un marché plus ciblé.

Selon la composition de votre patrimoine existant ainsi que de votre appétence au risque, vous orienterez vos choix différemment sur la sélection de SCPI. Vous pouvez vous orienter par exemple sur une SCPI très diversifiée en termes de pays et de typologie de biens pour une pondération plus importante puis soupoudrer cela de SCPI plus spécialisées sur une typologie de bien en particulier (commerces de bouche) ou un seul pays (Allemagne uniquement par exemple).

L'essentiel est de sélectionner une SCPI qui va pouvoir proposer des biens immobiliers sur un marché offrant de la profondeur ainsi que de la liquidité. L'ensemble des biens composant le patrimoine de la SCPI sera ainsi construit à partir d'opportunités d'investissement et de mutualisation des risques.

Comment souscrire ?

- En direct, en pleine propriété, afin de bénéficier des revenus complémentaires tout de suite avec une fiscalité avantageuse.
- En démembrement temporaire ou viager.



- A crédit, afin de se constituer un patrimoine grâce à l'effet de levier.
 - En assurance vie afin de profiter de tous les bénéfices liés à la transmission du capital qui est traité hors succession. La détention à travers un contrat d'assurance vie apporte également une liquidité assurée sur votre investissement ainsi que des conditions fiscales avantageuses après huit ans de détention du contrat.
- L'investissement sur de l'épargne immobilière n'est pas garanti et est lié aux fluctuations des marchés immobiliers. C'est pour cela qu'une maîtrise importante des différents marchés locaux ainsi qu'une forte diversification sont des critères indispensables.**

Le parcours de Christian Cacciuttolo

Président, UNEP

Après avoir été l'un des associés historiques de Sofidy, société de gestion de SCPI, de 1987 à 2018. Christian Cacciuttolo crée en 2000 l'UNEP (Union Nationale de l'Epargne et de Prévoyance), une plate-forme d'assurance vie qui propose à ses partenaires des solutions d'épargne et de prévoyance innovantes pour optimiser la gestion de leur patrimoine. Les contrats de l'UNEP intègrent toutes les classes d'actifs (assurance vie, retraite, prévoyance ainsi que des fonds immobiliers de référence (Immomorente, Efimmo...)).

Le contrat phare de l'UNEP « Multisélection Plus » compte plus d'une dizaine de SCPI à des conditions d'accès privilégiées. L'essentiel des contrats d'assurance vie de l'UNEP sont des contrats associatifs permettant de parler d'une seule voix aux assureurs. Depuis 2012, Christian Cacciuttolo est également vice-président du GRAP (Groupe d'Associations de Prévoyance avec 260.000 adhérents).

