

---

# Fiche fiscalité

## Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI)

Règles en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018

---

# Sommaire

<b>LA FISCALITE DES SCPI .....</b>	<b>2</b>
<b>I. FISCALITE DES ASSOCIES PERSONNES PHYSIQUES RESIDANT FISCALEMENT EN FRANCE .....</b>	<b>2</b>
1. Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI.....	2
▶ Déficit foncier.....	3
▶ En cas de démembrement de propriété.....	3
▶ Micro-foncier.....	4
2. Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI .....	4
3. Régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie .....	5
4. Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI.....	6
5. Dispositifs d'investissement locatif.....	7
▶ Dispositif « Robien ».....	7
▶ Dispositif « Malraux ».....	8
▶ Dispositif « Scellier » .....	9
▶ Dispositif « Duflot-Pinel » .....	9
6. Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) .....	10
<b>II. FISCALITE DES ASSOCIES PERSONNES MORALES RESIDANT FISCALEMENT EN FRANCE .....</b>	<b>12</b>
1. Régime d'imposition des loyers et des produits de placement de trésorerie perçus par la SCPI .....	12
2. Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession de parts de la SCPI et ventes d'immeubles de la SCPI) et mobilières (sur cession de la trésorerie investie en valeurs mobilières).....	12
<b>III. FISCALITE DES ASSOCIES PERSONNES PHYSIQUES NON-RESIDENTS FISCALEMENT EN FRANCE .....</b>	<b>14</b>
1. Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI.....	14
2. Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI .....	14
▶ Dividendes et distributions assimilées.....	14
▶ Produits de placement à revenu fixe.....	15
3. Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou cession d'immeubles de la SCPI.....	15
4. Régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie .....	16
5. Impôt sur la Fortune Immobilière.....	16

# LA FISCALITE DES SCPI

*Règles en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018*

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes et entrent dans le champ de l'article 8 du Code Général des Impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

L'associé, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

## I. FISCALITE DES ASSOCIES PERSONNES PHYSIQUES RESIDANT FISCALEMENT EN FRANCE

### 1. Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le montant de l'ensemble des loyers encaissés et le total des frais et charges déductibles y afférents acquittés par la SCPI du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de chaque année.

Les résultats de la SCPI ne sont pas directement imposables au nom de la personne morale, mais au nom personnel des associés. Ces bénéfices sont considérés comme acquis par les associés à la date de leur réalisation, qui coïncide avec la clôture de l'exercice (en général, le 31 décembre de chaque année). Il s'ensuit que les associés sont imposés sur la part de résultat à laquelle ils ont droit, même s'ils n'en ont pas effectivement disposé (c'est-à-dire même en l'absence de distribution de dividendes).

En outre, ces revenus sont soumis aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

#### Cas particuliers : les revenus fonciers de source étrangère

Le régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI grâce aux immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre le pays source des revenus et la France. Dans le cas des SCPI Amundi Immobilier, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, les revenus de source allemande demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable ;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, ces revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable.

## ► Déficit foncier

Les déficits fonciers, pour leur fraction correspondant à des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt, peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € (limite portée à 15 300 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction au titre de de l'amortissement Périissol).

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique « répartition du déficit » de la notice explicative de la déclaration n°2044 spéciale communiquée par la DGFIP<sup>1</sup>).

Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 € ou 15 300 €), un déficit global est constitué et est imputable dans les conditions de droit commun sur le revenu global des six années suivantes.

L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si les conditions suivantes sont remplies :

- la société affecte l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation et,
- l'associé conserve les parts de la société pendant la même durée.

Lorsque cette condition n'est pas respectée, le revenu global et les revenus fonciers des trois années qui précèdent la fin de la mise en location sont reconstitués selon les modalités applicables en cas de non-imputation du déficit sur le revenu global. La totalité du déficit foncier se rapportant à cet immeuble est imputée uniquement sur les revenus fonciers jusqu'à l'année de cessation de la location. Le déficit foncier non imputé à cette date est perdu.

## ► En cas de démembrement de propriété

### – Régime applicable à l'usufruitier

Sauf convention contraire, l'ensemble du bénéfice foncier dégagé par la SCPI est imposable entre les mains de l'usufruitier.

Les intérêts d'emprunt effectivement payés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI, imposable au nom de l'usufruitier.

Dans l'éventualité où la SCPI constate un déficit foncier, qui revient de droit au nu-propiétaire en l'absence de convention contraire, ce déficit foncier n'a pas pour effet de priver l'usufruitier du droit de déduire ces intérêts. Le déficit qui en résulte est imputable sur les revenus fonciers qu'il retire d'autres immeubles au cours de la même année et des dix années suivantes.

### – Régime applicable au nu-propiétaire

L'administration considère que les intérêts d'emprunts contractés personnellement par l'associé nu-propiétaire de parts de SCPI, pour financer l'acquisition de la nue-propiété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être considérées

---

<sup>1</sup> Direction générale des Finances Publiques

comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné en location.

Il est rappelé qu'une répartition différente de la charge fiscale (bénéfice et déficit) peut être opérée au moyen d'une convention conclue entre l'usufruitier et le nu-propiétaire.

### ► **Micro-foncier**

Les contribuables dont le revenu foncier brut annuel est inférieur à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ».

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Il est rappelé que les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Néanmoins, le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI éligibles aux réductions d'IR (impôt sur le revenu) pour investissements locatifs sauf lorsqu'il s'agit de parts de SCPI éligibles aux réductions d'IR Duflot-Pinel, Scellier (sauf intermédiaire et ZRR) ou Malraux (régime après 2009).

## **2. Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI**

Les produits du portefeuille-titres et des placements financiers sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Ces revenus ne constituent pas, d'un point de vue fiscal, un ensemble homogène. Ils se répartissent en plusieurs catégories, elles-mêmes divisées en sous-catégories, qui sont soumises à des règles d'imposition différentes.

Nous reprenons ici les deux grandes catégories de revenus, à savoir les dividendes et distributions assimilées et les produits de placement à revenu fixe (autrement dit les intérêts).

D'une manière générale, ces deux catégories de revenus sont assujetties à un prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire au taux de 12,8%.

Ces produits sont ensuite soumis au PFU (Prélèvement Forfaitaire Unique) au taux de 30% (12,8% d'IR et 17,2% de prélèvements sociaux) ou sur option irrévocable, globale et annuelle pour le barème progressif de l'IR, après application, le cas échéant<sup>2</sup>, d'un abattement de 40 % pour les dividendes ; dans ce cas les prélèvements sociaux au taux de 17,2% sont également dûs.

Le prélèvement forfaitaire non libératoire présente la nature d'un acompte et s'impute sur l'IR, l'excédent éventuel donne lieu à restitution.

---

<sup>2</sup> Cet abattement est applicable aux revenus distribués par les sociétés françaises ou certaines sociétés étrangères soumises à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, en vertu d'une décision régulière des organes compétents.

### **Cas de dispense de prélèvements**

- S'agissant des dividendes : une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune). La demande de dispense, qui prend la forme d'une attestation sur l'honneur rédigée sur papier libre, par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur, outre son identité, le fait que son revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas 50 000 € ou 75 000 €, doit être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du versement des revenus ;
- S'agissant des produits de placement à revenu fixe : une dispense de prélèvement peut être demandée dans les mêmes conditions que celles prévues pour les dividendes sous réserve toutefois de la condition tenant au montant du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, qui ne doit pas excéder dans ce cas, 25 000 € (pour les contribuables célibataires) ou 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune) ;
- contributions additionnelles: 0,3 % ;
- prélèvement de solidarité : 2 %.

La trésorerie est placée en certificats de dépôts négociables, comptes rémunérés ou valeurs mobilières.

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers, excepté pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation.

### **Paiement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers**

Votre société de gestion a mis en place, conformément à la réglementation en vigueur, un paiement à la source des prélèvements sociaux sur les produits de placement. Ainsi, les prélèvements sociaux calculés au titre des revenus d'une année au taux de 17,2 % sont précomptés par l'établissement payeur dès leur paiement à la SCPI.

Les personnes physiques non-résidentes sont redevables des prélèvements sociaux à raison de leurs revenus fonciers.

### **3. Régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie**

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu, au niveau de l'associé, à proportion de ses droits dans les bénéfices.

Lorsque les titres sont détenus depuis au moins deux ans, la plus-value est réduite d'un abattement égal à :

- 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ;
- 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

#### 4. Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI

Les plus-values réalisées par le porteur de parts à l'occasion de la cession de parts de SCPI ou celles réalisées par les SCPI elles-mêmes à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières et sont imposables au taux proportionnel de 19 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %.

Les personnes physiques non-résidentes sont redevables des prélèvements sociaux à raison de leurs plus-values immobilières.

S'agissant des cessions d'immeubles, celles-ci sont réalisées de façon occasionnelle, dans le respect de l'objet social de la société et conformément aux dispositions du Code monétaire et financier.

Les cessions d'immeubles ne sont réalisées que lorsque ceux-ci ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

D'une manière générale, la plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble ou des parts. Lorsque l'immeuble ou les parts cédés sont détenus depuis plus de cinq ans, la plus-value est réduite d'un abattement pour durée de détention dont le taux diffère selon qu'il s'agisse de calculer l'impôt sur le revenu ou les prélèvements sociaux.

##### **Pour la détermination du montant imposable à l'IR, l'abattement est de :**

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième ;
- 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

L'exonération d'IR est donc acquise après vingt-deux ans de détention.

##### **Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux l'abattement est de :**

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième ;
- 1,60 % pour la vingt deuxième année de détention ;
- 9 % par année de détention au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération de prélèvements sociaux est acquise après trente ans de détention.

Entre vingt-deux ans et trente ans de détention, la plus-value n'est donc soumise qu'aux prélèvements sociaux.

La moins-value brute réalisée sur les biens ou droits immobiliers cédés n'est imputable ni sur les plus-values de même nature (hormis deux cas<sup>3</sup>), ni sur le revenu global.

---

<sup>3</sup> Deux exceptions au principe de non-prise en compte des moins-values immobilières sont prévues : l'un concerne la vente en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives et l'autre est relative à l'imposition consécutive à la fusion de SCPI.

## **Modalités de déclaration des plus-values**

La société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt et les prélèvements sociaux sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt et prélèvements qui seront déduits du prix de vente au moment du règlement.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt et des prélèvements sociaux correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des plus-values immobilières.

## **Surtaxe applicable à certaines plus-values immobilières**

Les plus-values nettes imposables d'un montant supérieur à 50 000 € après abattement pour durée de détention réalisées dans le cadre de cession d'immeubles ou de parts de SCPI sont assujetties à une surtaxe calculée sur le montant de la plus-value nette et dont le taux varie de 2 % à 6 %.

En cas de plus-value immobilière réalisée par une SCPI, le seuil de 50 000 € est apprécié au niveau de la personne morale en ne tenant compte que du montant de la plus-value imposable correspondant aux droits des associés redevables de l'impôt sur le revenu (il n'est ainsi pas tenu compte de la quote-part de plus-value revenant à des associés soumis à l'impôt sur les sociétés, ni de la quote-part de la plus-value revenant à des associés personnes physiques bénéficiant d'une exonération).

## **Cas particulier : les plus-values immobilières réalisées à l'étranger**

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre le pays source des revenus et la France. Dans le cas des SCPI Amundi Immobilier, les plus-values immobilières réalisées en Allemagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand, imputable sur l'impôt français, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

## **5. Dispositifs d'investissement locatif**

### **► Dispositif « Robien »**

Le dispositif « Robien » ne concerne plus les investissements réalisés actuellement, mais les propriétaires ayant opté pour leur application continuent à en bénéficier.

L'avantage fiscal du dispositif Robien porte sur l'acquisition de logements neufs ou de logements vétustes à réhabiliter et consiste en la déduction au titre de l'amortissement basée sur 95 % du montant de la souscription.

Pour les souscriptions réalisées entre le 1er septembre 2006 et le 31 décembre 2009, la déduction est égale à 6 % du prix d'acquisition du logement les sept premières années puis à 4 % les deux années suivantes. Au terme de la période de neuf ans, la déduction totale atteint 47,5 % du montant de la souscription (50 % x 95 %).

Le bénéfice du dispositif est subordonné aux deux engagements suivants :

- la SCPI prend l'engagement de louer le logement pendant neuf ans ;
- l'associé de la SCPI prend l'engagement de conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.

#### ► Dispositif « Malraux »

Le dispositif fiscal, connu sous le nom de « Loi Malraux », concerne les opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains, lorsque les immeubles sont destinés à la location non meublée à usage de résidence principale du locataire.

Le dispositif fiscal est le suivant :

#### - Pour une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009

Les associés personnes physiques peuvent :

- déduire de leurs revenus fonciers, outre les charges habituellement déductibles, certaines dépenses spécifiques limitativement énumérées par la loi (telles que les travaux de démolition, de reconstitution de toiture et de murs extérieurs, ....) et ;
- imputer sur leur revenu global, sans limitation de montant, le déficit foncier en résultant, à l'exclusion des intérêts d'emprunt. La fraction de déficit qui se rapporte aux intérêts d'emprunt ne s'impute pas sur le revenu global mais sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Le bénéfice de ce dispositif est subordonné à :

- l'engagement de la SCPI de louer les logements non meublés dans les douze mois de l'achèvement des travaux à usage de résidence principale du locataire pendant six ans ;
- l'engagement des associés de la SCPI de conserver leurs parts pendant six ans à compter de l'année de souscription.

Ce dispositif ne s'applique qu'aux dépenses payées au plus tard le 31 décembre 2019, depuis la loi de finances rectificative pour 2016.

#### - Pour une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2016

Certaines dépenses de restauration donnent droit à une réduction d'impôt de 22 % ou 30 % des dépenses effectuées à compter du 1er janvier 2012 (respectivement 27 % ou 36 % pour les dépenses réalisées jusqu'au 31 décembre 2011), retenues dans la limite annuelle de 100 000 €.

Le bénéfice de ce dispositif est subordonné à :

- l'engagement de la SCPI de louer l'immeuble pendant neuf ans. Lorsque la restauration porte sur un immeuble d'habitation, la SCPI prend l'engagement de le louer nu, à usage d'habitation principale du locataire dans les douze mois de l'achèvement des travaux ;
- l'engagement de l'associé de conserver ses parts jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société.

**- Pour une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée à compter du 1er janvier 2017 (loi de finances rectificative pour 2016) :**

Le régime précédent a été légèrement modifié. Ainsi, le plafond de dépenses éligibles devient-il pluriannuel, et s'élève à 400 000€ répartis sur quatre ans. Période au titre de laquelle les contribuables peuvent bénéficier de la réduction, et qui est susceptible d'être prorogée dans quelques cas (interruption des travaux, ralentissements, force majeure,...).

De plus, la fraction de la réduction non imputée est désormais reportable sur l'impôt sur le revenu dû au titre des trois années suivantes.

Enfin, le cas de non-respect de l'engagement de location ou de conservation des parts est désormais autorisé dans certains cas définis (invalidité, licenciement ou décès).

► **Dispositif « Scellier »**

Les avantages fiscaux du dispositif Scellier concernent l'investissement dans l'immobilier neuf résidentiel à usage locatif situé dans les zones éligibles.

Ce dispositif permet aux associés de bénéficier d'une réduction d'impôt dont les taux sont les suivants :

- 25 % pour les souscriptions réalisées en 2009 et 2010 ;
- 13 % pour les souscriptions réalisées en 2011 ;
- 6 % pour les souscriptions réalisées en 2012.

A compter de 2011, le porteur de parts bénéficie de taux de réduction d'impôt plus importants lorsque l'immeuble bénéficie du label « bâtiment basse consommation énergétique » ou « BBC » :

- 22 % pour les souscriptions réalisées en 2011 ;
- 13 % pour les souscriptions réalisées en 2012.

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois l'année de la réalisation de la souscription. La réduction d'impôt Scellier est étalée sur neuf ans, à raison d'un neuvième par an, sur un investissement plafonné à 300 000 €. Lorsque la réduction d'impôt excède l'impôt à payer, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu du au titres des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement.

La réduction d'impôt est subordonnée à :

- l'engagement par la SCPI de louer le logement nu à usage d'habitation principale, financé par la souscription, pendant une durée de neuf ans ;
- l'engagement de l'associé de conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI.

► **Dispositif « Duflot-Pinel »**

Les avantages fiscaux du dispositif Pinel concernant l'investissement dans l'immobilier neuf, en état futur d'achèvement ou à réhabiliter, à usage locatif, situé dans les zones éligibles, et remplissant des conditions de performance énergétique.

Ce dispositif permet aux associés de bénéficier d'une réduction d'impôt dès l'année de souscription. Pour les souscriptions de parts de SCPI, la réduction d'impôt est calculée sur 95 % du montant

des versements retenu dans la limite de 300 000 € ; limite de 300 000 € qui correspond également au montant maximum de souscription par contribuable.

Pour les investissements réalisés depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, le taux est de 12 % ou 18 % (réparti par parts égales chaque année) selon que l'engagement initial de location est pris pour une durée de six ou neuf ans. En cas de prorogation de l'engagement, le taux varie en fonction de la durée initiale de l'engagement :

- 6 % pour la première période triennale et 3 % pour la seconde période triennale si l'engagement initial est de six ans,
- 3 % pour la période triennale si l'engagement initial est de neuf ans.

L'avantage fiscal s'applique aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2021 (Loi de Finances pour 2018), et son bénéfice est subordonné à :

- l'engagement par la SCPI de louer le logement nu à usage d'habitation principale, financé par la souscription, pendant la durée choisie (six, neuf ou douze ans) ;
- l'engagement de l'associé de conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI.

## 6. Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) est supprimé et remplacé par l'IFI.

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Les biens affectés à l'activité professionnelle du redevable ne sont pas concernés par l'assujettissement.

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les associés sont tenus de prendre en compte la valeur IFI au 1<sup>er</sup> janvier 2018 des parts de SCPI. A cet égard, le capital restant dû au 1<sup>er</sup> janvier 2018 (augmenté des intérêts échus et non payés, et des intérêts courus à cette date), ayant été emprunté pour acquérir ces parts est déductible du patrimoine imposable au prorata de la valeur des biens immobiliers imposables.

La valeur IFI est représentative de la part d'immobilier dans la valeur d'une SCPI.

Pour la calculer il faut :

1. **Déterminer la valeur vénale** de la part de la SCPI, c'est-à-dire le prix auquel la part peut être négociée, elle varie en fonction du type de SCPI :
  - SCPI à capital variable, le détenteur peut vendre son patrimoine à la valeur de retrait.
  - SCPI à capital fixe, où le marché secondaire est peu actif, la valeur retenue pour apprécier la valeur de son patrimoine est la valeur de réalisation.
2. **Déterminer le ratio immobilier**, c'est-à-dire le poids des actifs immobiliers situés en France ou à l'étranger entrant dans la valeur totale des actifs de la SCPI ; si la SCPI détient des immeubles en France et à l'étranger il faut distinguer deux types de valeurs IFI :
  - **Valeur IFI résident** : s'appuie sur le ratio immobilier prenant en compte les biens situés en France et à l'étranger
  - **Valeur IFI non résident** : s'appuie sur le ratio immobilier prenant uniquement en compte les biens situés en France uniquement

En cas de démembrement de la propriété des parts, l'usufruitier est, sauf exceptions, seul imposable sur la valeur en pleine propriété des parts.

L'IFI se déclare en même temps que la déclaration d'impôt sur le revenu n°2042 via le formulaire n°2042 IFI et ce, quel que soit le montant du patrimoine immobilier net taxable excédant 1,3 million €.

## II. FISCALITE DES ASSOCIES PERSONNES MORALES RESIDANT FISCALEMENT EN FRANCE

### 1. Régime d'imposition des loyers et des produits de placement de trésorerie perçus par la SCPI

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

1. Les associés **personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés** intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun ;
2. Les associés **exploitant individuel imposables au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux ou des Bénéfices Agricoles** (« BIC » ou « BA ») (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5 % du total des produits, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Si ce seuil est dépassé, elle doit être ventilée du résultat afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu au niveau de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;
3. Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat revenant à un associé **organisme sans but lucratif** sont fonction de la nature des revenus la composant. Ainsi :
  - la quote-part correspondant aux revenus fonciers est exonérée d'impôt sur les sociétés ;
  - les revenus financiers bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés : 15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations.

#### Cas particuliers : les revenus fonciers de source étrangère

Le régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI grâce aux immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre le pays source des revenus et la France. Dans le cas des SCPI Amundi Immobilier, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, à une exonération de cet impôt ;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu, d'une exonération de cet impôt et de prélèvements sociaux (les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable), et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, d'une exonération de cet impôt.

### 2. Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession de parts de la SCPI et ventes d'immeubles de la SCPI) et mobilières (sur cession de la trésorerie investie en valeurs mobilières)

Le régime d'imposition des plus-values immobilières pour les personnes morales résidant fiscalement en France dépend de leur statut.

1. La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale soumis à l'impôt** sur les sociétés relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) ;

2. Lorsque l'associé est **une personne morale imposable dans la catégorie des BIC ou BA** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif), ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Si ce seuil est dépassé, l'associé est tenu de ventiler la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières au taux proportionnel de 19 % selon les modalités prévues pour les personnes physiques ou selon le régime des plus-values mobilières dans les modalités prévues pour les personnes physiques;
3. Les **organismes sans but lucratif** sont exonérés d'impôt sur les sociétés sur les plus-values mobilières comme immobilières.

### **Cas particulier : les plus-values immobilières réalisées à l'étranger**

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre le pays source des revenus et la France. Dans le cas des SCPI Amundi Immobilier, les plus-values immobilières réalisées en Allemagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand, imputable sur l'impôt français, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux ou d'impôt sur les sociétés.

### III. FISCALITE DES ASSOCIES PERSONNES PHYSIQUES NON-RESIDENTS FISCALEMENT EN FRANCE

Les associés non domiciliés fiscalement en France sont imposables en France du seul fait de leur participation à une société civile française.

#### 1. Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI

Les revenus fonciers de source française réalisés par une société semi-transparente française sont, sous réserve des conventions fiscales comportant des dispositions spécifiques aux sociétés de personnes, imposables en France quel que soit le pays de résidence fiscale de l'associé.

En ce qui concerne le calcul de l'impôt, il convient de retenir les règles de droit commun applicables aux contribuables résidents fiscaux français sous réserve de la spécificité suivante : afin de ne pas avantager indûment les contribuables domiciliés hors de France, qui sont imposés à raison de leurs seuls revenus de source française, par rapport aux contribuables domiciliés en France, un taux minimum d'imposition de 20 % du revenu net imposable est institué.

Ce taux minimum de 20 % n'est pas applicable si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère serait inférieur à ce taux minimum.

Outre l'impôt sur le revenu, ces revenus de source française supportent les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Les associés non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle faisant état de ces revenus au centre des impôts des non-résidents<sup>4</sup>.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne.

#### 2. Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI

##### ► Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8%.

La doctrine administrative est ambiguë s'agissant de la possibilité pour un associé personne physique d'une société de personnes, non domicilié fiscalement en France, de se prévaloir du taux réduit de retenue à la source prévue par la convention fiscale liant la France à son Etat de résidence. L'application du taux conventionnel réduit semble toutefois exclue<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 – 10 rue du Centre – 93465 Noisy-le-Grand Cedex.  
Téléphone : 01 57 33 83 00 – Télécopie 01 57 33 83 50

<sup>5</sup> Solution prévue par la doctrine administrative pour les conventions fiscales suivantes : la convention fiscale conclue entre la France et la Suisse (BOI-INT-CVB-CHE-10-20-30-20150812, n° 50) et celle conclue entre la France et la Belgique (BOI-INT-CVB-BEL-10-40-20120912, n° 180)

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne.

► **Produits de placement à revenu fixe**

Les produits de placements à revenu fixe payés dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana et Niue) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %.

Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

L'imposition de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne.

### **3. Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou cession d'immeubles de la SCPI**

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

Il en est de même s'agissant des plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non résident fiscal français sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention (Impôts sur les Revenus + Prélèvements Sociaux). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable (cf. partie I du présent document).

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne.

#### 4. Régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières.

La quote-part de résultat correspondant à une plus-value sur cession de valeurs mobilières revenant à un associé non résident fiscal français est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des droits dans les bénéfices de la société dont les titres sont cédés.

Si le pourcentage de détention atteint 25 % au cours de cette période, les plus-values mobilières sont soumises à un prélèvement de 12,8% (article 244 bis B du CGI tel qu'issu de la Loi de Finances pour 2018).

Ce prélèvement est libératoire de l'impôt sur le revenu. Toutefois, le contribuable peut demander le remboursement de l'excédent du prélèvement sur la différence entre le montant de l'impôt résultant de l'application du barème progressif de l'impôt sur le revenu à la somme des gains nets et des autres revenus de source française et le montant de l'impôt calculé dans les mêmes conditions sur ces seuls autres revenus de source française.

Lorsque l'associé est domicilié dans un ETNC<sup>6</sup>, les plus-values sont soumises à un prélèvement de 75 % quel que soit le pourcentage des droits détenus dans la société dont les titres sont cédés.

Les plus-values imposables ne supportent pas les prélèvements sociaux.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne.

#### 5. Impôt sur la Fortune Immobilière

Depuis le 1er janvier 2018, l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) est supprimé et remplacé par l'IFI.

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1er janvier 2018. Les biens affectés à l'activité professionnelle du redevable ne sont pas assujettis à l'IFI.

---

<sup>6</sup> Etats Considérés comme Non Coopératifs

## MENTIONS LÉGALES

### **Amundi Immobilier**

Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi

Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000033.

Siège social : 91-93, boulevard Pasteur, 75015 Paris - France.

Adresse postale : 90, boulevard Pasteur CS21564 75015 Paris - France.

Siren : 315 429 837 RCS Paris - N° Identification TVA : FR09315429837 - Siret : 315 429 837 00067 - code APE : 6630Z