

La SCPI en nue-propiété, une alternative pour toutes les bourses

Longtemps, le mécanisme de la nue-propiété a été réservé aux investissements dans l'immobilier en direct, avec à la clé un inconvénient de taille: le ticket d'entrée. L'investisseur devait être capable d'engager plusieurs dizaines de milliers d'euros. Mais avec l'émergence des SCPI, la donne a changé. Ces sociétés immobilières permettent de mutualiser les investissements et démocratisent désormais de nombreux dispositifs patrimoniaux, dont l'acquisition en nue-propiété. Le principe est exactement le même que pour un investissement en direct, sauf qu'ici, le prix des parts débute à quelques centaines d'euros. *“Les SCPI en nue-propiété présentent de nombreux avantages. Le premier concerne le prix d'acquisition. L'acquéreur de la nue-propiété ne paie qu'une fraction du prix des parts (autour de 80 % sur un démembrement de 5 ans)”*, explique Lionel Benhamou, associé-fondateur de La Centrale des SCPI. *“Les contribuables à l'ISF sont également gagnants car l'impôt est attaché à l'usufruit. Tout ce qui est investi en nue-propiété échappe donc à l'ISF. Enfin, l'acquéreur ne percevant pas de revenus pendant le démembrement, la nue-propiété ne génère pas de surplus d'imposition sur le revenu (ni de prélèvements sociaux)”*, poursuit le professionnel. *“Je constate un intérêt croissant de mes clients pour ce*

Le principe est exactement le même que pour un investissement en direct, sauf qu'ici le prix des parts débute à quelques centaines d'euros



“Les SCPI permettent d'investir dans les bureaux et les locaux commerciaux, qui offrent selon moi une meilleure visibilité que le résidentiel.”
Samantha Rouach, Platineos.

mode d'acquisition des SCPI”, révèle Samantha Rouach, associée chez Platineos. Dans le cadre d'un investissement en nue-propiété, cette dernière dit d'ailleurs préférer les SCPI plutôt que l'immobilier en direct en raison de son horizon de placement. *“En SCPI, la durée du démembrement est plus courte: cinq ans en général contre 15 ans dans la pierre. De plus, les SCPI offrent l'avantage d'investir dans les bureaux et les locaux commerciaux, une alternative que ne permet pas l'investissement en direct. Or, les SCPI de bureaux et de commerce offrent selon moi une meilleure visibilité que le résidentiel”*, conclut Samantha Rouach. ■