

argent.boursier.com

Pays : France

Dynamisme : 0



« L'investissement à crédit dans les SCPI est beaucoup plus rentable »

Serge Harroch, fondateur d'Euclide-Financement

Euclide

Dans un environnement immobilier locatif où les prix à l'acquisition se sont envolés ces dernières années et où les loyers n'ont pas suivi, l'investisseur est aujourd'hui à la recherche de rendement, de simplicité de gestion et surtout d'une régularité dans les revenus.

Il paraît aujourd'hui difficile de trouver des rendements attractifs et réguliers dans l'immobilier direct et donc de plus en plus d'investisseurs se tournent vers les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) pour y investir une partie de leur épargne. L'investisseur reçoit des loyers appelés dividendes versés en général tous les trimestres en proportion des parts détenues. Le risque est dilué grâce à la mutualisation des biens composant le patrimoine de chaque SCPI.

La collecte est en constante augmentation et l'année 2019 devrait être une année exceptionnelle avec un montant supérieur à 8 milliards d'euros. Pourtant, la particularité de ce type d'investissement est que l'investisseur n'a généralement pas recours au crédit pour acquérir des SCPI, à l'inverse de l'immobilier locatif ou résidentiel. Pourtant c'est la solution la moins rentable !

SCPI dans un contrat d'assurance-vie

Pour tous ceux qui cherchent une rémunération immédiate, il vaut mieux loger les SCPI dans un contrat d'assurance-vie. Même si une décote est pratiquée sur les loyers, les frais de souscriptions sont diminués et par conséquent les rendements sont relativement peu impactés. Par contre, les rachats partiels programmés, permettant de générer des revenus complémentaires, sont très faiblement fiscalisés (quelques points) et surtout sont entièrement maîtrisables en fonction des besoins. Par ailleurs, l'enveloppe patrimoniale du contrat d'assurance-vie, permet une transmission maîtrisée.

Pensez au crédit pour plus de rentabilité !

Par contre, pour tous ceux qui désirent se constituer un patrimoine, gommer des déficits fonciers ou tout simplement diversifier leurs actifs immobiliers, le crédit reste la solution optimale. En effet le paiement à crédit d'une opération en SCPI génère un taux de rentabilité interne (TRI) nettement plus avantageux.

Comparons les deux approches et leur impact sur la rentabilité de l'opération :

Monsieur Gédubol investit 100.000 € en SCPI au comptant :

Partons sur une hypothèse de loyer de 5%/an (moyenne servie par de bonnes SCPI sur le marché comme Primopierre, Efimmo, Epargne Pierre...) et supposons qu'il décide de placer tous les ans le net fiscal sur un contrat d'assurance vie investi aussi en SCPI avec un rendement plus faible de l'ordre de 3,5% net.

Si sa Tranche Marginale d'Imposition est de 30%, il sera imposé sur 47,2% des 5% de loyers perçus (en ajoutant les prélèvements sociaux à 17,2%) soit un rendement de 2,36% net. Son investissement de 100.000

argent.boursier.com

Pays : France

Dynamisme : 0

[Visualiser l'article](#)

€ rapportera ainsi 2.360 €/an. Sur 25 ans, hors revalorisation des SCPI que l'on suppose avoir juste augmenté en 25 ans du montant des frais de souscription, il obtiendrait 94.118 € + 100.000 € (SCPI) = 194.118 €

Monsieur Gédubol investit dans des SCPI à crédit :

Si Monsieur Gédubol détient toujours ses 100.000 €, il va commencer par emprunter pour acheter 300.000 € de SCPI à crédit sur 25 ans. L'objectif est de placer les 100.000 € de liquidités sur 25 ans et pratiquer des rachats programmés pour payer le frottement fiscal et avoir donc une opération totalement identique à la précédente en termes d'entrées / sorties et d'effort d'épargne.

En effet, supposons que nous ayons un financement intégral sur 25 ans au taux de 2,7%/an : cela nous donne une échéance de prêt de 1.376 €/mois. En face de cette mensualité de prêt, nous avons un loyer de 5% x 300.000 € soit 15.000 €/ an ou 1.250 € par mois.

Pour faire simple, nous allons raisonner sur la durée totale. La somme totale des intérêts d'emprunt est de $1.376 \times 300 - 300.000 = 112.876$ € d'intérêts déductibles des revenus fonciers.

Comme nous avons 15.000 € x 25 ans de loyers encaissés soit 375.000 €, nous obtenons un résultat net fiscal imposable au titre de revenus fonciers de 262.124 €, taxé à 47,2% soit un impôt total à payer sur 25 ans de 123.723 € ce qui donne une moyenne mensuelle de 412 €/mois.

Or, si nous plaçons 100.000 € sur un contrat d'assurance vie à 3,5% par an en retirant en moyenne 412 € par mois d'impôt à payer, il restera, au bout de 25 ans la somme de 42.412 €... **En conséquence, au bout de 25 ans, Monsieur Gédubol aura en patrimoine la coquette somme de 342.412 € au lieu de 194.118 €, soit 76 % de plus !**

Le CV de Serge Harroch

Dirigeant fondateur, Euclide Financement

Serge Harroch débute sa carrière dans le conseil et l'audit des organisations et des systèmes d'informations des entreprises. Il rejoint W Finance Conseil, où il met à profit son expérience en matière d'audit. Il prend rapidement conscience de l'importance de gérer l