

L'investissement dans la pierre papier est de plus en plus pratiqué : en 2017, les sommes investies dans des SCPI ont augmenté de 15.2% pour atteindre une capitalisation totale de 50.3 milliards d'euros. Plébiscité pour son rendement, le plus élevé en 2017 a été de 6.58%, réalisé par la SCPI Corum XL.

Mais outre l'intérêt financier, l'investissement en SCPI peut également revêtir un intérêt fiscal. En effet, en principe, les revenus tirés de parts de SCPI sont imposés au titre des revenus fonciers : cela signifie qu'ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (et non pas à la flat tax), ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17.2%.

Cependant, il est possible d'investir dans des parts de SCPI dont les immeubles sont situés à l'étranger : dans un tel cas, le bien immobilier étant situé hors du territoire français, la plupart des conventions fiscales laissent au pays de situation du bien le droit d'imposer, et la France octroie alors un crédit d'impôt égal à l'impôt payé à l'étranger.

Si la plupart des conventions fiscales conclues par la France ne concernent que l'impôt sur le revenu et l'IFI, celle signée avec l'Allemagne va plus loin, et permet également de bénéficier d'un crédit d'impôt sur les prélèvements sociaux normalement dus sur les revenus fonciers.

Il est très rare qu'une convention fiscale supprime la double imposition au regard de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux, et cela permet de bénéficier d'un réel impact sur le rendement final de l'investissement. En effet, en Allemagne, les revenus des parts de SCPI ne sont soumis qu'à l'impôt sur les sociétés au taux de 15.825%.

Finalement, cela permet de percevoir des revenus fonciers imposés au taux global de 15.825%, au lieu du barème progressif de l'IR français, pouvant atteindre 45%, et des prélèvements sociaux de 17.2%, soit une imposition maximale potentielle de 62.2%. Seule la différence entre l'impôt sur le revenu français et l'impôt sur les sociétés allemand sera due.

Exemple :

- Un résident fiscal français perçoit de 10 000 € de revenus tirés de parts d'une SCPI détenant des biens situés en France. Il est imposé au taux marginal (taux d'imposition auquel sera fiscalisé tout revenu

supplémentaire) de 41% et aux prélèvements sociaux de 17.2%. Ce revenu sera donc soumis à une imposition totale de 5 820 €.

- Ce même contribuable perçoit également un revenu de 10 000 € provenant d'une SCPI qui détient ses immeubles en Allemagne : il est imposé en Allemagne au taux de 15.825% (1 583 €). En France, il déclare ce revenu et aurait dû payer, au titre de l'impôt sur le revenu, 4 100 €. A cette somme, il s'agit de retirer les 1 583 € déjà payés en Allemagne : il ne lui reste donc plus qu'un impôt sur le revenu français de 2 517 €. Les prélèvements sociaux étant exonérés, l'imposition totale sera donc de 4 100 €, au lieu de 5 820 € si les immeubles avaient été situés en France. L'économie d'impôt est donc égale à 1 720 € (17.2%), taux d'imposition des prélèvements sociaux.

En réalisant une telle économie d'impôt, le rendement net de l'investissement ne peut qu'en être boosté !

Outre l'aspect fiscal, le marché immobilier allemand présente certains atouts parmi lesquels le fait que l'Allemagne est le pays européen ayant le plus fort taux de locataires : 48.1% contre 37.9% en France, en 2016.

Attention tout de même avant de réaliser un tel investissement, car l'acquisition de parts de SCPI demeure un placement risqué (le capital et les revenus ne sont pas assurés), peu liquide (il demeure lié au marché de l'immobilier) et fiscalisé, dans la mesure où les revenus sont tout de même soumis à l'impôt chaque année. De plus, il est important de noter que les frais d'entrée peuvent être élevés.

A ce titre, il est important de se faire accompagner avant toute opération, afin que l'adéquation entre le produit et vos besoins soit confirmée.