

Pierre papier Les revenus des SCPI payent votre crédit !

Il n'y a pas que la pierre « en dur » qui se finance avec un emprunt. L'investissement dans de l'immobilier papier, notamment dans des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), est aussi envisageable. C'est même un scénario à privilégier. Premier argument : si ce type d'achat s'effectue avec un paiement en cash, « le titulaire des parts ne pourra rien déduire fiscalement des revenus fonciers générés par ce placement car les rendements versés par la société de gestion sont nets de charges », souligne Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance, une société de conseil en gestion de patrimoine. En revanche, grâce au recours au crédit, le contribuable peut déduire les intérêts d'emprunts de l'ensemble de ses revenus fonciers imposables. Minorés, ces mêmes revenus fonciers seront donc moins taxés que dans un scénario avec un règlement comptant. La fiscalité du porteur de parts est réduite pendant toute la durée de remboursement de son crédit. Le recours à l'endettement est intéressant pour tous les profils de contribuables, mais surtout pour les plus fiscalisés.

Un taux d'emprunt inférieur au taux de rendement de la SCPI

Deux autres arguments plaident également en faveur de l'endettement. D'abord, le bas niveau des taux d'intérêt. Ensuite, le différentiel notable de taux entre le rendement moyen du placement et le coût de l'emprunt. « Plus cet écart est important, meilleur est le rendement de l'opération. En ce moment, il est possible d'emprunter autour de 4 %, alors que le rendement moyen d'une SCPI de bureaux avoisine 5 % », résume Philippe Vergine, associé fondateur de Primaliance.com, site dédié à l'investissement en SCPI. Dans une telle situation, vous profitez de l'effet de levier du crédit. Son utilisation est encore plus intéressante pour les SCPI « classiques » (bureaux

et immobilier commercial) que pour les SCPI « fiscales » (logements), les premières offrant les rendements les plus élevés (voir tableau). « Toutefois, il subsiste à long terme des inconnues comme l'évolution des revenus versés par la SCPI au fil du temps et la valeur de la part le jour de la revente », prévient Laurent Guize, directeur général de la société de gestion immobilière HSBC REIM.

Des banques parfois tentées d'imposer leurs SCPI maison

Trouver un crédit pour des parts de SCPI est moins aisé que pour acheter un bien immobilier physique. En fait, les banques rechignent à financer les placements des enseignes concurrentes et même ceux commercialisés par des sociétés de gestion indépendantes. Dès le premier rendez-vous, le conseiller de clientèle aura tendance à proposer les SCPI « maison ». Dans certains établissements, c'est même une condition d'octroi du prêt. Dissuasif si la SCPI de cette banque ne figure pas parmi les meilleures du marché... « C'est d'ailleurs souvent le cas », nous confirme Jérôme Rusak, directeur associé du cabinet de gestion privée Lonlay & Associés. Quelques rares établissements consentent à

Jusqu'à 6,01 % de rendement

Nous avons sélectionné les SCPI pour leur rendement élevé, mais aussi en raison de leur taille (plus de cent immeubles en portefeuille), du bon niveau de leur réserve de distribution et de leur gestion dynamique.

SCPI (société de gestion)	Rendement 2012	Valeur de la part
Allianz Pierre (Immovalor Gestion)	4,82 %	320 €
Atout Pierre Diversification (Ciloger)	6,01 %	875 €
Elysées Pierre (HSBC REIM)	5,31 %	650 €
Epargne Foncière (La Française AM)	5,33 %	755 €
Immorente (Sofidy)	5,25 %	320 €
PF02 (Perial)	5,30 %	182 €
Rivoli Avenir Patrimoine (Amundi Immo.)	4,80 %	260 €

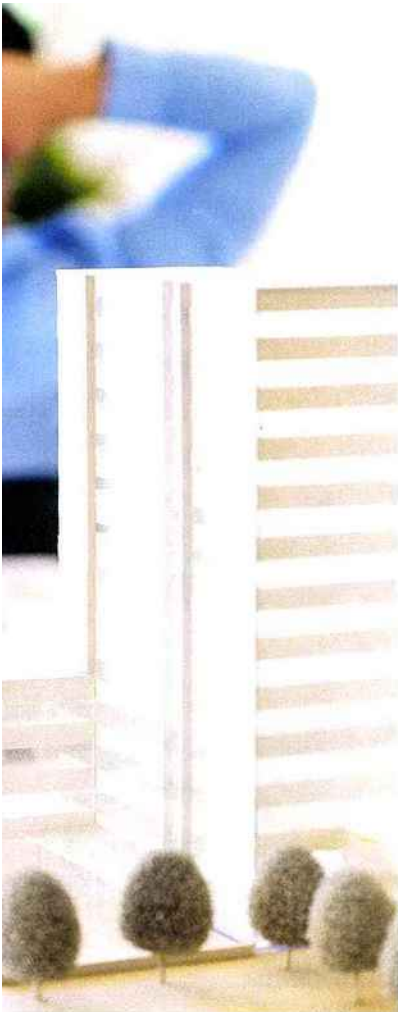


financer ces opérations sans que les SCPI soient dans leur giron. « Sur la centaine de banques avec lesquelles nous travaillons, seules deux acceptent ce genre de dossier : le Crédit Foncier et la Caisse d'Epargne de Toulouse. Cela représente environ vingt dossiers par an, c'est peu », reconnaît Ari Bitton, président d'AB Courtage, spécialisé dans le prêt immobilier. A noter que Boursorama Banque a adopté la même politique. Pour décrocher un tel crédit dans sa banque, il faudra donc faire preuve de persévérance. « Tout est toujours négociable, tout dépend du profil du client », confie un banquier.

Deux options selon votre niveau d'imposition

Si cela coïncide auprès de votre conseiller bancaire, « il existe toujours des financements clés en main proposés par la société de gestion de la SCPI sélectionnée, qu'elle soit filiale de banque ou indépendante », souligne Hervé de la Tour d'Artaise, président de l'As-

Daniel Grill / Getty Images



Les SCPI rapportent plus que ce que vous coûte le crédit et s'autofinancent en partie.

en effet deux types d'emprunts pour l'achat de SCPI. Il y a d'abord le crédit classique ou amortissable. Constante pendant toute la durée du prêt, sa mensualité est composée d'une partie d'intérêts et de capital. Ici, il est possible de déduire la totalité des intérêts des revenus fonciers. Mais le poids des intérêts s'allège au fur et à mesure que le crédit avance, jusqu'à devenir quasi nul en fin d'emprunt. Cette solution est appréciable pour ceux ne disposant d'aucun apport personnel et / ou qui sont faiblement imposés. Seconde option : le crédit in fine. Avec un tel prêt, le capital emprunté est remboursé intégralement à l'échéance. Les mensualités ne comportent que les intérêts du crédit, qui restent donc constants jusqu'à la fin du prêt. Au final, le montant total des intérêts payés sera toutefois bien supérieur, même si les mensualités d'un prêt in fine sont plus faibles que celles d'un crédit amortissable. Cette solution est destinée aux contribuables dotés d'un taux d'imposition élevé qui tirent un fort avantage fiscal en déduisant les intérêts des revenus versés par la SCPI. Dans nos simulations (*voir ci-contre*), une contribuable imposée au taux de 45 % aura plus d'avantages à opter pour un crédit in fine.

Un contrat d'assurance vie en garantie

Pour monter ces dossiers de financement in fine, les banques exigent d'adosser le crédit à un contrat d'assurance vie d'une valeur équivalente, voire supérieure, au montant de l'emprunt. Si ce n'est pas le cas, l'épargnant devra en souscrire un pour cette opération, verser en général 10 % du montant de l'emprunt à l'ouverture puis alimenter cette enveloppe pendant le temps du prêt. Cette sécurité est aussi une façon pour les établissements créanciers de se prémunir du risque de perte de la valeur la part, au cas où le prix de revente se révélerait inférieur à celui d'acquisition.

sociation française des conseils en gestion de patrimoine certifiés. Les SCPI séduisent pour leur revenu régulier et leur ticket d'entrée bien plus accessible que le prix du moindre studio, avec les soucis de gestion locative en moins. Toutefois, pour investir à crédit, les banques financeront un montant minimum qui, selon les établissements, varie entre 25 000 et 100 000 euros. Ces prêts immobiliers affichent des taux d'intérêt supérieurs de 0,3 à 0,4 % à ceux consentis pour des biens immobiliers en direct. Actuellement, les offres du marché oscillent entre 3,5 et 4,9 % sur vingt ans. « Allianz Banque propose, pour une durée comprise entre cinq et quinze ans, un taux de 3,95 % en prêt amortissable et de 4,85 % en prêt in fine pour moins de 100 000 euros empruntés, et respectivement 3,85 et 4,70 % au-delà de ce montant », indique Jean-Pierre Quatrhomme, président-directeur général d'Immovalor, gestionnaire de SCPI, filiale du groupe Allianz. Il existe

Pour quel montage doit opter Aline ?

Cette divorcée dispose d'un revenu annuel de 200 000 euros. Elle est imposée au taux marginal de 45 %. Dans l'hypothèse n° 1, elle finance l'achat de parts de SCPI avec un crédit amortissable de 100 000 euros sur quinze ans, au taux de 3,5 %. Dans l'hypothèse n° 2, son achat est financé avec un crédit in fine de 100 000 euros sur quinze ans, au taux de 4 %. Dans ce montage, la banque demande une garantie visant à s'assurer de la capacité d'Aline à rembourser le capital emprunté in fine, c'est-à-dire au terme du crédit, les mensualités ne comportant que les intérêts d'emprunt. Aline doit donc bloquer 10 000 euros sur un contrat d'assurance vie (rémunéré à 3,50 %) et s'engage à l'alimenter au rythme de 4 234 euros par an, soit 353 euros par mois. Le taux de distribution annuel de cette SCPI est de 5,2 %. Dans notre hypothèse, aucune revalorisation du loyer ni du capital n'est prévue au cours des quinze ans à venir.

➔ Avec un crédit amortissable

Apport personnel	Aucun
Taux du crédit / 15 ans	3,5 %
Revenus annuels de la SCPI	5 200 €
Mensualités de crédit sur un an	8 579 €
Impôt total sur 15 ans ⁽¹⁾	22 194 €
Effort d'épargne annuel ⁽²⁾	4 860 €
Gain après 15 ans	27 127 €

➔ Avec un prêt in fine

Apport personnel	10 000 €
Taux du crédit / 15 ans	4 %
Revenus annuels de la SCPI	5 200 €
Mensualités de crédit sur un an	4 000 €
Impôt total sur 15 ans ⁽¹⁾	8 100 €
Versement sur assurance vie	4 234 €
Effort d'épargne annuel ⁽²⁾	4 240 €
Gain après 15 ans	36 384 €

(1) Hors prélèvements sociaux. (2) En moyenne sur 15 ans. Source : Primaliance.com

Aline est gagnante avec le choix d'un financement in fine. Ce montage permet d'obtenir pour cette contribuable fortement imposée un gain financier de 36 384 euros au lieu de 27 127 euros. Un gain lié surtout à l'économie fiscale sur ses revenus fonciers : 14 094 euros par rapport au montage avec un crédit amortissable. A noter aussi : l'effort d'épargne est un plus élevé avec le crédit amortissable. Il est de 4 860 euros par an, contre 4 240 euros avec un financement par crédit in fine.