

NOTE SUR LA FISCALITE DES SCPI

REGLES EN VIGUEUR AU 1ER JANVIER 2025



LA FRANÇAISE
investing together

Une société du Groupe La Française

www.la-francaise.com

La Française Real Estate Managers • Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € • 399 922 699 RCS Paris • N° TVA : FR 38 399 922 699
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000038 du 26/06/2007
Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile de France sous le n° CPI 7501 2016 000 006 443 • Gestion Immobilière et Transactions Immobilières
Garantie Financière consentie par le CIC, 6 avenue de Provence 75009 Paris

TABLE DES MATIERES AUTOMATIQUE

1.	LA FISCALITE DES RESIDENTS FISCAUX FRANCAIS.....	4
1.1.	La fiscalité des associés personnes physiques	4
1.1.1.	Revenus locatifs perçus par la SCPI	4
1.1.2.	Revenus financiers perçus par la SCPI	5
1.1.3.	Plus-values immobilières	7
1.1.4.	Plus-values sur cessions de valeurs mobilières	8
1.1.5.	Impôts sur la fortune immobilière (IFI)	9
1.2.	La fiscalité des associés personnes morales	9
1.2.1.	Revenus perçus par la SCPI	9
1.2.2.	Plus-values immobilières	11
1.2.3.	Plus-values sur cessions de valeurs mobilières	11
2.	LES ASSOCIES PERSONNES PHYSIQUES NON-RESIDENTS FISCALEMENT EN FRANCE	12
2.1.	Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI.....	12
2.2.	Régime d'imposition des produits financiers de la SCPI.....	13
2.3.	Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou cession d'immeubles de la SCPI.....	13
2.4.	Impôt sur la fortune immobilière (IFI)	14

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises applicables au 1^{er} janvier 2024, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Par ailleurs, nous vous invitons à vous reporter aux notes d'information des SCPI concernées par un régime spécial d'imposition (Robien, Borloo, Scellier, Duflot/Pinel / ZRR) pour les spécificités applicables à ces régimes.

Propos préliminaire : La fiscalité des SCPI

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

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 dans la SCPI.

Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCV ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

1. LA FISCALITE DES RESIDENTS FISCAUX FRANCAIS

1.1. La fiscalité des associés personnes physiques dans la gestion de leur patrimoine privé

1.1.1. Revenus locatifs perçus par la SCPI

Lorsque l'associé de la SCPI est une personne physique, la base d'imposition applicable aux revenus locatifs perçus par la SCPI est déterminée comme en matière de revenus fonciers. Le montant total du revenu foncier brut annuel détermine le type de régime applicable :

Micro-foncier

Les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur ou égal à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier » sous réserve qu'ils soient soit par ailleurs propriétaires d'un immeuble donné en location nue.

Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles. L'option du micro-foncier est globale : elle concerne l'intégralité des revenus fonciers du contribuable et s'applique obligatoirement pour une période de 03 ans durant laquelle elle est irrévocable.

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

Ce régime n'est pas applicable dans certains cas limitativement énumérés. C'est notamment le cas lorsque le contribuable ou un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI éligibles à la déduction au titre de l'amortissement dit « Robien SCPI » ou « Borloo SCPI ». Le régime micro-foncier est néanmoins applicable lorsque le contribuable détient des parts de SCPI bénéficiant de la réduction d'impôt Duflot-Pinel, Scellier (sauf intermédiaire et ZRR), Malraux (régime après 2009) ou Denormandie.

L'exclusion du régime micro-foncier ne porte que sur la période pendant laquelle le bénéfice des dispositions dérogatoires est demandé. Ainsi, lorsque vous détenez des parts de SCPI qui étaient éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissement locatif mais que vous ne bénéficiez plus des dites réductions, leur détention ne fait plus obstacle au micro-foncier, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions applicables.

Le régime du micro foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

Régime de droit commun : déduction des charges réelles

Les charges déductibles pour la détermination du revenu net foncier sont listées à l'art 31 CGI. Nous pouvons citer entre autres, les dépenses de réparation et d'entretien, les dépenses d'amélioration, les primes d'assurance, les intérêts d'emprunt, certaines impositions (*i.e.* la taxe foncière et certaines taxes annexes), les frais d'administration et de gestion effectivement supportés par le propriétaire, ainsi que de manière générale, toutes les dépenses effectuées en vue de l'acquisition ou de la conservation de leur revenu foncier dès lors qu'elles ne sont pas expressément exclues des charges foncières déductibles.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 €. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global de l'associé est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable

dans la limite de 10 700 €, l'excédent de déficit est alors imputable sur ses revenus globaux des six années suivantes dans les conditions de droit commun (CGI art. 156, I).

Revenus des immeubles situés hors de France

Certaines des SCPI gérées par La Française Real Estate Managers détiennent des actifs situés en Europe. Pour les revenus issus de ces actifs, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

En effet, ces conventions fiscales prévoient généralement :

- soit que les revenus fonciers de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposés en France (ex : revenus des immeubles situés aux Pays-Bas ou en Irlande) ;
- soit que les revenus fonciers de source étrangère sont également imposés en France entre les mains des associés mais que ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus étrangers (ex : revenus des immeubles situés en Allemagne ou en Espagne), dans certains cas à la condition selon laquelle ces revenus sont soumis à l'impôt dans leur pays de source (ex : Allemagne, Royaume-Uni) .

Ainsi, une analyse doit être menée au cas par cas en fonction du lieu de situation des immeubles.

La circonstance que les revenus soient déclarés selon le régime micro-foncier ne fait pas obstacle aux stipulations des conventions fiscales visant à éliminer la double imposition.

Prélèvement à la source

Les revenus fonciers nets sont totalisés avec les autres revenus catégoriels nets du contribuable puis soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (augmenté le cas échéant de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus).

Le montant net des revenus fonciers est également soumis aux prélèvements sociaux au titre des revenus du patrimoine (17,2 %, ou 7,5 % pour les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Union Européenne, en Islande, en Norvège, au Liechtenstein, en Suisse ou au Royaume-Uni, et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français).

Ces revenus font également l'objet d'un acompte de prélèvement à la source. En effet, l'impôt (y compris les prélèvements sociaux) dû au titre des revenus fonciers imposables issus de parts de SCPI, est prélevé sur votre compte bancaire sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable), déterminés par les services fiscaux sur la base de la déclaration de vos revenus fonciers antérieurs (2022, pour l'acompte de septembre 2023 à août 2024).

Vos revenus fonciers seront retenus pour leur montant net, après prise en compte des charges et travaux déductibles (y compris les amortissements ou déductions spécifiques si vous avez opté pour un dispositif fiscal type Borloo par exemple).

Les crédits d'impôts dont vous pourriez bénéficier dans le cadre de vos investissements immobiliers (de type Scellier, Pinel, Duflot ou autres) feront l'objet d'une avance, versée par l'administration fiscale chaque mois de janvier, à hauteur de 60 % et calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Cette avance sera reprise dans le cadre du décompte de l'impôt de l'année du versement.

Les dispositifs qui ne sont plus en vigueur en 2023 continuent de produire leurs effets jusqu'au terme des engagements pris.

Les revenus fonciers de source étrangère qui ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus ou qui sont sous le régime du taux effectif ne sont pas concernés par le

prélèvement à la source. Le montant d'impôt prélevé à la source sera *in fine* imputé sur le montant d'impôt dû au titre de la déclaration de revenus du contribuable.

1.1.2. Revenus financiers perçus par la SCPI

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCI ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette **option est globale, irrévocable et concerne l'ensemble des revenus et plus-values sur cession de titres** (CGI, art. 200 A, 2). Cette option ne concerne néanmoins pas les plus-values sur cession de parts de SCPI qui font l'objet d'une imposition spécifique détaillée ci-après. Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40 % sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible en cas d'option pour l'imposition au barème progressif. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration. Toutefois, dans le cadre de la déclaration en ligne, si le contribuable n'a pas spontanément opté pour l'imposition au barème progressif, un calcul est automatiquement réalisé en simulant l'option et un message l'invite explicitement à opter si l'option s'avère plus favorable (Rép. Rabault : AN 25-2-2020 n° 24560).

Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »). Ce prélèvement correspond à un acompte d'impôt, qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement a toutefois été abaissé à 12,8 %. L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou sur option au barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

L'excédent éventuel versé au titre du PFNL est restitué.

S'agissant des revenus financiers de source étrangère, il conviendra de mener une analyse au cas par cas en fonction des conventions fiscales applicables. Le cas échéant, un mécanisme d'élimination de la double-imposition en présence de retenue à la source étrangère peut être prévu. Le prélèvement forfaitaire est alors calculé sur le montant brut des revenus perçus, sans déduction de l'impôt prélevé à l'étranger conformément à la convention. Le crédit d'impôt conventionnel est imputable, non sur le prélèvement forfaitaire non-libératoire (si applicable), mais sur le montant de l'impôt sur le revenu établi au titre de la déclaration de revenus du contribuable.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- Pour les intérêts, si le revenu du foyer fiscal 2022 de référence était inférieur à 25 000€ pour une personne seule ou 50 000€ pour un couple (mariage ou PACS).
- Pour les revenus de types dividendes, si le revenu du foyer fiscal 2022 de référence était inférieur à 50 000€ pour une personne seule ou 75 000€ pour un couple (mariage ou PACS).

Pour être prise en compte au titre de l'année N, les associés doivent remplir et retourner à la Société de Gestion (avant le 30 novembre de l'année N-1) le formulaire de modalités de dispense du prélèvement fiscal mis à leur disposition après la période fiscale.

1.1.3. Plus-values immobilières (revenus non soumis au Prélèvement à la Source)

■ Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI (régime des plus-values immobilières).

D'une façon générale, la plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

Durée de détention (Date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Pour l'impôt sur le revenu	Pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 ^{ème} année à la 21 ^{ème} année	6 %	1,65 %
22 ^{ème} année révolue	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22 ^{ème} année	Exonération	9 %

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 17,2%, s'ajoutent également au taux d'imposition, soit un taux d'imposition global de 36,2 % de la plus-value imposable (hors surtaxe).

L'impôt correspondant doit être acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

En tout état de cause, le montant net de la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de parts de SCPI est à reporter dans la déclaration annuelle des revenus du contribuable. Ce montant sera notamment retenu pour le calcul du revenu fiscal de référence, ainsi que pour l'assiette de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, le cas échéant.

■ Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles par la SCPI, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable. Cependant :

- Aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- Si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
 - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
 - des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement pour durée de détention progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cessions de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux, au taux de 17,2 % 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.

De la même manière que précédemment, le montant net de la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI est à reporter dans la déclaration annuelle des revenus du contribuable.

■ Les plus-values sur cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la SCPI

Dans le cas où la SCPI réaliserait une plus-value sur la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière, l'imposition de la plus-value entre dans le champ d'application de l'article 150 UB du Code général des impôts.

La plus-value est calculée par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des titres augmenté de certains frais (CGI, art. 150 V). Lorsque la vente porte sur des titres détenus depuis plus de cinq ans, la plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention (CGI, art. 150 VC).

L'impôt correspondant à la plus-value est déclaré et acquitté par la société de gestion au moment de la cession des titres. Les associés personnes physiques doivent cependant reporter le montant de la plus-value dans leur déclaration annuelle de revenus.

1.1.4. Plus-values sur cessions de valeurs mobilières (revenus non soumis au Prélèvement à la source)

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Depuis AIFM (Principal cadre réglementaire pour les gestionnaires de FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) dans l'UE, la SCPI peut détenir des actions d'OPCI ou équivalent étranger qui constituent des valeurs mobilières.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs mobilières et droits sociaux, sont imposées de plein droit au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux). Les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % depuis au moins 2 ans et moins de 8 ans et 65 % au-delà de 8 ans) ne sont en principe plus applicables.

Toutefois, les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % depuis au moins 2 ans et moins de 8 ans et 65 % depuis au moins 8 ans) sont maintenus pour les plus-values de cession de valeurs mobilières acquises avant le 1^{er} janvier 2018, à condition pour le contribuable d'opter pour l'imposition selon le barème progressif. Cette option pour le barème portera alors sur l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières réalisées par le contribuable.

1.1.5. Impôts sur la fortune immobilière (IFI)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (articles 964 et suivants du Code général des impôts). Les contribuables dont la valorisation du patrimoine immobilier net est supérieure à 1 300 000 euros après déductions des dettes immobilières existant au 1^{er} janvier et des abattements divers sont assujettis à l'IFI.

A noter : les personnes physiques qui n'ont pas été fiscalement domiciliées en France au cours des cinq années civiles précédant celle au cours de laquelle elles ont transféré leur domicile fiscal en France ne sont imposables qu'à raison des actifs immobiliers situés en France, comme les non-résidents. Cette disposition s'applique au titre de chaque année au cours de laquelle le redevable conserve son domicile fiscal en France, jusqu'au 31 décembre de la cinquième année qui suit celle au cours de laquelle le domicile fiscal a été établi en France.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote-part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1^{er} janvier. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts (nous attirons votre attention sur le fait notamment qu'à compter de 2018 des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu *in fine* ainsi que pour les prêts familiaux, CGI art. 974, II).

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Néanmoins, dans certains cas, usufruitier et nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI). C'est notamment le cas dans l'hypothèse du démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1^{er} juillet 2002, ou encore dans l'hypothèse du démembrement résultant d'une vente de la nue-propriété dès lors que l'acquéreur n'est ni un héritier présomptif ou un de ses descendants, ni un donataire ou légataire à qui le cédant a consenti une donation par le passé, ou encore une personne réputée interposée entre eux.

S'agissant des modalités déclaratives, depuis 2018, l'ensemble des contribuables assujettis à l'IFI mentionnent la valeur brute et la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus. La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration de revenus.

1.2. La fiscalité des associés personnes morales

1.2.1. Revenus 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.

- 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 ;
- Les associés **entreprise individuelle ou les sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BA, BIC** (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 de l'exercice, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI), et que l'exploitant individuel ait expressément opté pour cette modalité d'imposition. Si ce seuil est dépassé ou si l'exploitant individuel n'a pas expressément opté pour l'imposition au titre de son résultat fiscal, la quote-part doit 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) ;
- Les associés **organisme sans but lucratif** (associations de la loi de 1901, mutuelles, syndicats etc.) bénéficient d'un régime spécial au regard de l'impôt sur les sociétés.

Les revenus générés par les parts de SCPI (essentiellement des revenus fonciers provenant des loyers) ne sont pas imposables pour les OSBL, sauf si ces revenus sont liés à une activité lucrative. En effet :

- Selon l'article 206-5 du Code Général des Impôts (CGI), seuls certains types de revenus patrimoniaux spécifiques sont soumis à l'impôt sur les sociétés pour les OSBL.
- Les revenus tirés des parts de SCPI ne sont pas assimilés à des revenus fonciers directs issus de la "location de locaux dont l'OSBL serait propriétaire" et échappent donc à toute imposition

Cette interprétation est confirmée par une **réponse ministérielle** datée du 1er juillet 1978 (JO débats Assemblée nationale, p. 5096, n° 18984), qui précise que les revenus tirés de parts de SCPI ne sont pas assimilables à des revenus fonciers directs et ne sont donc pas imposables. Cette position reste valable malgré les mises à jour du BOFiP en 2012

Les règles d'imposition des résultats correspondant aux parts détenues par des entreprises ou des sociétés diffèrent selon la qualité de l'associé (CGI art. 238 bis K) :

- L'associé de la SCPI est une société soumise à l'impôt sur les sociétés : la quote-part lui revenant est déterminée selon les règles applicables à cet impôt (c'est-à-dire en règle générale les règles IS) ;
- L'associé est une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant de l'impôt sur le revenu et placée de plein droit sous un régime de bénéficiaire réel : la part de résultat de cet associé est déterminée d'après les règles qui lui sont propres (BIC ou BA), et non d'après les règles applicables à la société civile dont il est membre ;
- L'associé est lui-même une société de personnes ou assimilée ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier (autre SCI de location notamment), ou une société exerçant une activité agricole à raison de laquelle elle relève du régime du forfait ou du régime simplifié d'imposition sur option : les parts de résultats lui revenant suivent en principe les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés (c'est-à-dire, en général, les règles de l'IS). Cette disposition a pour but de faire échec aux sociétés écrans interposées entre la SCPI et une société de capitaux.
- Les règles des revenus fonciers sont applicables dans tous les autres cas, c'est-à-dire notamment lorsque les parts de la SCPI sont :
 - affectées à l'exercice d'une profession libérale (quel que soit le mode d'imposition du bénéficiaire non commercial) ;

- ▢ ou affectées à l'exercice sous forme individuelle d'une activité agricole ou commerciale ne relevant pas d'un régime réel de plein droit ;
- ▢ ou, par exception au cas visé ci-dessus, lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits dans la société ou assimilé est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

■ Cas particulier des revenus locatifs de source étrangère

En pratique, en l'absence de progressivité de l'impôt français sur les sociétés, les méthodes d'élimination des doubles impositions figurant dans les conventions fiscales signées entre la France et les pays dans lesquels la SCPI vise à constituer un portefeuille immobilier conduisent généralement à exonérer les revenus fonciers et les plus-values de source européenne d'impôt sur les sociétés en France entre les mains des associés de la SCPI. Ladite exonération peut notamment résulter de l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français afférent à ces revenus. Les modalités effectives d'imposition doivent être examinées au cas par cas selon le lieu de situation de l'immeuble et la convention fiscale applicable.

1.2.2. Plus-values immobilières

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

- 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) ;
- Lorsque l'associé est **une entreprise individuelle ou une personne morale imposable relevant de l'impôt sur le revenu** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites en immobilisation à l'actif), ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'exercice 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 (CGI, art. 155 II.3) ou que l'exploitant individuel n'a pas usé de cette option. Si les parts de SCPI ne sont pas immobilisées à l'actif, ou que 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), 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.
- À l'instar des revenus générés par les parts de SCPI, les plus-values réalisées par un OSBL lors de la cession de parts de SCPI ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés, conformément à l'article 206-5 du CGI et à l'interprétation administrative confirmée par la réponse ministérielle de 1978.

1.2.3. Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

La quote-part de plus-value de cession de valeurs mobilières revenant à un associé **personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés** relève du résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

- Lorsque l'associé est **une entreprise individuelle ou une personne morale imposable relevant de l'impôt sur le revenu** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites en immobilisation à l'actif), les plus-values sont imposables dans les conditions de droit commun, sauf si les titres ont été détenus pendant plus de 2 ans, auquel cas ces plus-values sont alors imposables à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values mobilières au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Si les parts de SCPI ne sont pas immobilisées à l'actif, ou que 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), 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 mobilières au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % selon les modalités prévues pour les personnes physiques .

Les organismes sans but lucratif sont exonérés d'impôt sur les sociétés sur les plus-values mobilières.

2. LES 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.

2.1. Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI

Les revenus fonciers de source française réalisés par les SCPI 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 du revenu net imposable est institué. Ce taux est fixé à 20 % dans la limite d'un montant de revenu net imposable de 27 478 € pour les revenus de 2022 et 30 % au-delà. A noter, que ce taux ne correspond qu'à un taux minimum, c'est dire que des taux supérieurs (de 41 et 45%) s'appliquent également lorsque les seuils sont atteints. Ce taux minimum n'est néanmoins 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.

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

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.

Par dérogation, le taux est porté à 75 % lorsque les profits sont réalisés par ces mêmes contribuables ou sociétés lorsqu'ils sont domiciliés, établis ou constitués hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif.

Ces revenus sont soumis aux prélèvements sociaux à hauteur de 17,2 %. Néanmoins, les personnes affiliées à un régime obligatoire de sécurité sociale autre que français au sein d'un pays de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein), du Royaume-Uni ou de la Suisse, sont exonérées de CSG et de CDRS. Ces revenus restent néanmoins soumis au prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

Les associés non-résidents sont tenus de télédéclarer leurs revenus annuels dès lors que leur domicile est équipé d'un accès Internet. La télédéclaration se fait par l'intermédiaire de l'espace particulier du site impots.gouv.fr. Dans le cas d'une impossibilité d'effectuer la déclaration en ligne, il convient de déposer un exemplaire papier de la déclaration annuelle des revenus au Service des Impôts des Particuliers des Non-Résidents (SIPNR).

Service des impôts des particuliers non-résidents
10 rue du Centre – TSA 10010 – 93465 Noisy-le-Grand Cedex.

Les non-résidents qui perçoivent des revenus fonciers imposables en France, verront ces revenus soumis à des acomptes selon le même dispositif que pour les résidents. Il s'agit d'une forme de retenue à la source ne faisant pas intervenir un tiers collecteur.

Cas des revenus de source étrangère :

Depuis 2014, la société de gestion a élargi ses cibles d'investissement aux marchés immobiliers des Etats de l'Union Européenne pour certaines SCPI gérées par La Française Real Estate Managers.

Concernant les modalités déclaratives de ces revenus, nous vous invitons à vous reporter aux indications de l'administration fiscale de votre pays de résidence.

2.2. Régime d'imposition des produits financiers de la SCPI

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 de 12,8 % pour les particuliers. Néanmoins, aucune retenue à la source n'est pratiquée au titre des intérêts de source française versés à des non-résidents dès lors qu'ils ne se situent pas dans un Etat ou territoire non coopératif. De plus, les prélèvements sociaux ne s'appliquent pas aux revenus de capitaux mobiliers perçus par les non-résidents. Pour bénéficier du régime applicable aux non-résidents, il est recommandé de pouvoir justifier de sa qualité de non-résident en conservant à disposition un formulaire 5000.

Les produits financiers payés dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %.

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 la législation interne de ce pays.

2.3. Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou cession d'immeubles de la SCPI ou de cession de titres de sociétés civiles immobilières

Plus-values sur cessions d'immeubles en France

Au 1er janvier 2025, l'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI reste généralement imposable en France, indépendamment de l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Les conventions fiscales internationales attribuent généralement le droit d'imposer à l'Etat où se situe l'immeuble. Il est toutefois recommandé de consulter la convention fiscale applicable pour confirmer cette règle et prendre en compte les dispositions spécifiques concernant l'imposition des sociétés de personnes ou les modalités de recouvrement de l'impôt.

Plus-values sur cessions de parts de SCPI

Les plus-values tirées des cessions de parts de SCPI par un associé non-résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale entre la France et l'Etat de résidence du cédant.

Taux d'imposition et prélèvements sociaux

En 2025, ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à :

- Un prélèvement spécifique de 19%
- Des prélèvements sociaux de 17,2%

Cependant, les personnes affiliées à un régime de sécurité sociale obligatoire non français dans un pays de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein), au Royaume-Uni ou en Suisse, sont exonérées de CSG et de CRDS. Ces revenus restent néanmoins soumis au prélèvement de solidarité de 7,5%.

Calcul de la plus-value et abattements

Les modalités de calcul de la plus-value immobilière pour les non-résidents sont identiques à celles des résidents, incluant les abattements pour durée de détention. Une surtaxe de 2% à 6% s'applique sur les plus-values nettes imposables dépassant 50 000 €.

Déclaration et paiement de l'impôt

Lors de la vente d'un immeuble par une SCPI, le notaire déclare la plus-value éventuelle et règle l'impôt correspondant pour le compte de l'associé. Ce montant, déjà fiscalisé, doit néanmoins être déclaré à l'administration fiscale française sans nouvelle imposition.

Représentation fiscale

Pour la cession de parts de SCPI, si le cédant (personne physique ou morale) est domicilié, établi ou constitué dans un État non-membre de l'UE ou de l'EEE, la désignation d'un représentant fiscal est obligatoire pour les cessions dépassant 150 000 euros.

Imposition dans le pays de résidence

L'imposition de ces sommes et l'éventuel octroi d'un crédit d'impôt dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par la législation interne de ce pays, conformément aux conventions fiscales en vigueur.

2.4. Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Depuis 2018, les non-résidents fiscaux sont soumis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) pour les biens immobiliers situés en France, qu'ils soient détenus directement ou indirectement par l'intermédiaire de personnes morales. Cette imposition s'applique dès lors que la valeur nette taxable de leur patrimoine immobilier en France dépasse 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition.

Détermination du patrimoine immobilier taxable

Pour les non-résidents détenant des parts de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier), la valorisation se fait selon les règles suivantes :

Valeur des parts :

- La valeur vénale des parts est prise en compte.
- Un coefficient est appliqué, correspondant à la quote-part des actifs immobiliers situés en France détenus par la SCPI, par rapport à l'ensemble des actifs qu'elle possède au 1er janvier.

Déduction des emprunts :

- Les emprunts souscrits pour acquérir ces parts sont déductibles du patrimoine imposable, conformément aux dispositions de l'article 974 du Code général des impôts (CGI).
- À noter : Depuis 2018, des règles spécifiques s'appliquent pour les prêts "in fine" et les prêts familiaux, limitant leur déductibilité.

Modalités déclaratives

Déclaration annuelle :

- Tous les contribuables dont le patrimoine immobilier net excède 1 300 000 € doivent mentionner la valeur brute et la valeur nette taxable de leur patrimoine immobilier directement dans leur déclaration annuelle de revenus.
- Cette déclaration inclut les actifs immobiliers détenus via des parts de SCPI et doit être accompagnée d'annexes détaillant la composition et la valorisation des biens taxables.

Obligations pour les personnes morales :

- Si l'associé est une personne morale, celle-ci doit transmettre à ses propres associés toutes les informations nécessaires pour remplir leur déclaration IFI. Cela inclut la valeur nette des parts ou actions détenues ainsi que leur fraction imposable.
- En cas de chaîne de participations, cette obligation s'étend à chaque niveau de détention dans la chaîne.

Points importants

- Les non-résidents doivent vérifier si des conventions fiscales internationales entre la France et leur pays de résidence permettent d'éviter une double imposition. Ces conventions peuvent influencer le calcul de l'assiette taxable.
- La déclaration IFI peut être réalisée via le formulaire 2042-IFI, couplé avec la déclaration d'impôt sur le revenu pour les non-résidents déclarant des revenus français. En l'absence de revenus français, une déclaration spécifique 2042-IFI-COV doit être utilisée.
- Les dates limites pour la déclaration IFI en ligne sont alignées avec celles de l'impôt sur le revenu, généralement fixées en mai ou juin selon le lieu de résidence principal

