

PAROLES DE SPECIALISTES

le **cnam**
Rhône-Alpes

"Ma réussite,
c'est le **cnam** !"

2013
Responsable
de l'Institut
de formation
du Rire Médecin

2011
cnam
Master
en ingénierie
de formation

2010
Chargée
de formation

Farida Hamandia
promotion 2011

Demandeurs d'emploi
Prise en charge sous conditions !

Cnam Drôme-Ardèche
Rentrée 2015-2016
www.lecnam-rhonealpes.fr
Le cnam, premier établissement public de formation professionnelle continue

Immobilier

C'est quoi une SCPI?

Une société civile de placement immobilier est une société qui achète et gère des immeubles pour les mettre en valeur au profit des détenteurs de ses parts. Cette société a le droit de faire appel public à l'épargne.



C'est donc un moyen d'acheter indirectement de l'immobilier en investissant dans une société dont l'objet est justement d'acquérir des immeubles. C'est pourquoi on parle souvent de « pierre-papier » au sujet des parts de ces sociétés.

Il existe des SCPI qui investissent dans les immeubles d'habitation et d'autres dans les locaux commerciaux ou professionnels.

La SCPI est dotée d'un organe dirigeant, qui est généralement assuré par une société de gestion. Cette société de gestion assure l'administration et la comptabilité des immeubles et doit être agréée par l'autorité des marchés financiers.

Quels revenus procure une SCPI?

Actuellement, les revenus de parts de SCPI affichent généralement des taux de rendement plutôt impressionnants par rapport à beaucoup d'autres placements. Il est fréquent que ces taux avoisinent 5 à 6 %. Cette distribution faite par la société correspond à une distribution d'une partie des loyers que la société a encaissés durant l'année. La société conserve cependant des frais de gestion et une provision technique pour l'entretien de son parc immobilier et le règlement des charges. Elle ne distribue donc que l'excédent.

Comment sont imposés ces revenus?

Les distributions effectuées par la société constituent des revenus fonciers. Cela signifie qu'ils sont imposés au titre de l'impôt sur le revenu des particuliers au sein de la déclaration annuelle.

Quelle est ma responsabilité en tant qu'associé de la SCPI?

Dès lors que j'achète des parts de SCPI, je deviens associé de cette dernière. À ce titre, je serai convoqué à l'assemblée générale et je participerai au vote. Je percevrai une partie du résultat qui sera fonction du nombre de parts que je détiens. Dans l'hypothèse (fort rare en pratique), où la société fait de mauvaises affaires ma responsabilité est limitée à la perte de mon investissement dès lors que les parts ont fait l'objet d'un démarchage financier.

Comment acheter des parts de SCPI?

Nombre d'organismes financiers offrent d'acquérir des parts.

Il peut s'agir de parts d'une société nouvellement créée ou de parts de sociétés existantes et qui s'échangent sur le marché secondaire.

La négociation peut également intervenir directement entre un détenteur de parts et un candidat acquéreur.

L'acquisition peut se faire par un acte notarié ou un acte sous seings privés. La cession de parts est soumise à un droit d'enregistrement (5 %). Si ce sont des parts nouvelles, un droit de souscription est généralement à payer à la société de gestion. Si l'acquisition porte sur des parts de SCPI du marché secondaire, une commission d'intervention est due.

Lors de la cession de ses parts, le vendeur peut avoir à supporter une imposition sur la plus-value qu'il a réalisée.

L'achat de parts de SCPI permet donc d'acheter des biens immobiliers mais sous forme de parts de société. Pendant longtemps, la difficulté à laquelle se heurtaient les investisseurs était l'absence de second marché. Cela signifiait qu'il fallait qu'ils trouvent seuls un acquéreur pour leurs parts, sauf si la société acceptait de les racheter. Depuis 2002, il existe ce marché secondaire qui permet, à intervalle régulier, de faire se rencontrer les potentiels acquéreurs de parts et les potentiels vendeurs. Cela permet également d'en établir une cotation.

Mais attention, les parts de SCPI ne sont pas aussi aisément mobilisables que les actions du CAC 40. Cela signifie que, malgré ce marché secondaire, la revente des parts peut parfois s'avérer longue... À l'inverse la rentabilité de l'investissement est tentante!

Spécialistes du droit, les notaires sont à votre écoute pour vous renseigner et vous apporter des précisions sur ce sujet.

BULLETIN D'ABONNEMENT

VOS COORDONNÉES

SOCIÉTÉ :

NOM :

PRÉNOM :

ADRESSE :

CODE POSTAL : VILLE :

ADRESSE MAIL :

CHOISISSEZ VOTRE ABONNEMENT



- 2 ans > 75.00 €
- 1 an > 41.00 €
- 6 mois > 26.00 €



- 2 ans > 84.00 €
- 1 an > 49.00 €
- 6 mois > 30.00 €

RÈGLEMENT / FACTURE

- Je réglerai à réception de la facture
- Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de : L'ECHO - LE VALENTINOIS
- Je règle par virement
- Je règle par CB

Renvoyez ce bulletin d'abonnement à :



3 Cité Chabert - BP 426 - 26004 VALENCE Cedex

www.echo-valentinois.com

NOTAIRE & ENTREPRISE



la solution sécurisée