

Immobilier

Note Fiscalité

Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI)

Règles en vigueur au 1^{er} janvier 2024

Sommaire

La fiscalité des SCPI

I. Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français	3
1. Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)	3
▶ Impôt sur le revenu et prélèvement à la source	3
▶ Les revenus fonciers de source étrangère	3
▶ Le déficit foncier	4
▶ Le démembrement de propriété sur les parts de la SCPI	4
▶ Les régimes de déclaration des revenus fonciers (réel et micro-foncier)	4
2. Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)	5
▶ Concernant l'impôt sur le revenu	5
▶ Concernant les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %	5
3. Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI	6
▶ Détermination de l'assiette imposable	6
▶ Modalités d'imposition	6
▶ Taxe sur les plus-values immobilières élevées	6
▶ Modalités de déclaration des plus-values	6
▶ Les plus-values immobilières réalisées à l'étranger	7
4. Régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie	7
5. Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus	7
6. Impôt sur la fortune immobilière (IFI)	7
7. Dispositifs d'investissement locatif	8
▶ Dispositif "Malraux"	8
▶ Dispositif "Scellier"	8
▶ Dispositif "Duflot-Pinel-Denormandie"	9
II. Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français	10
1. Régime d'imposition des loyers et des produits de placement de trésorerie perçus par la SCPI	10
2. Les revenus fonciers de source étrangère	10
3. Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI) et mobilières (sur cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie)	10
4. Les plus-values immobilières réalisées à l'étranger	11
III. Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français	11
1. Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)	11
2. Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de la SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI	11
3. Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)	12
4. Impôt sur la fortune immobilière (IFI)	12

La fiscalité des SCPI

Règles en vigueur au 1^{er} janvier 2024

Avertissement :

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2023. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Régime fiscal général des Sociétés Civiles de Placement Immobilier :

Aux termes de l'article 239 septies du Code général des impôts ("CGI"), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ("IS") mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu ("IR"), soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Il en résulte que le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

I. Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, résidant fiscalement en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

1. Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

► Impôt sur le revenu et prélèvement à la source

Lorsque les porteurs de parts sont des personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 % (étant toutefois précisé qu'une fraction de la CSG, à hauteur de 6,8 %, est déductible du revenu global de l'année de son paiement).

Aux termes de l'article 28 du CGI, le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut défini à l'article 29 du CGI (qui correspond aux loyers et ses accessoires encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété définies à l'article 31 du CGI (les charges réelles déductibles).

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, un prélèvement à la source s'applique au titre de l'IR. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.

Les réductions et crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1^{er} mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

Le prélèvement à la source ne modifie pas l'obligation d'établir en année N, une déclaration des revenus perçus en N-1. L'imposition correspondant aux revenus N-1 donne lieu au cours de l'année N à l'établissement d'un avis d'imposition des revenus de l'année N-1 et la liquidation définitive de l'IR tient compte des prélèvements acquittés en N-1.

► Les revenus fonciers de source étrangère

Le régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI à raison des immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France.

Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposés dans ces Etats. En France, le traitement fiscal applicable à ces revenus est le suivant :

- **les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne** sont également imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, imputable sur l'IR et les prélèvements sociaux, les revenus de source allemande et espagnole demeurant donc pris en compte pour la détermination du taux effectif d'IR applicable au contribuable ;
- **les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas et de la Pologne** font l'objet d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux ; ils demeurent toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif d'IR du contribuable.

► Le déficit foncier

Le déficit foncier réalisé par la SCPI (non généré par les intérêts d'emprunt), pour la part correspondant aux droits de l'associé, est imputable sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €, cette limite étant globale pour tous les immeubles ou parts possédés par un même contribuable et les membres de son foyer fiscal.

Nota Bene : la limite de 10 700 € est majorée dans certains cas :

- La limite annuelle est portée à 15 300 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction au titre de l'amortissement Périissol¹ ;
- Pour les revenus de 2023 à 2025, la limite annuelle est portée à 21 400 € à concurrence du montant des dépenses déductibles éligibles de rénovation énergétique dans des logements énergivores.

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de la déclaration n° 2044 communiquée par la Direction Générale des Finances Publiques).

Lorsque le revenu global de l'année de constatation du déficit foncier est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable sur ce revenu (dont la déduction est limitée à 10 700 € ou 15 300 € ou 21 400 €), un déficit global est constitué et imputable dans les conditions de droit commun sur le revenu global des six années suivantes.

L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si les conditions suivantes sont remplies :

- la SCPI affecte l'immeuble de manière effective à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée, et ;
- l'associé conserve les parts de la SCPI pendant la même durée.

Lorsque ces conditions ne sont pas respectées, le revenu global et les revenus fonciers des trois années qui précèdent la fin de la mise en location sont reconstitués selon les modalités applicables en cas de non-imputation du déficit sur le revenu global. Ainsi, la totalité du déficit foncier se rapportant à cet immeuble demeure imputable uniquement sur les revenus fonciers de l'année au cours de laquelle ces déficits ont été réalisés et viennent augmenter le déficit foncier reportable de cette année.

En cas d'application du régime du micro-foncier (cf. ci-dessous), aucun déficit ne peut être constaté. Le cas échéant, les déficits constatés antérieurement à l'application de ce régime demeurent imputables sur les revenus fonciers des années suivantes dans les conditions de droit commun.

► Le démembrement de propriété sur les parts de la SCPI

■ Répartition du résultat

Sauf convention contraire prévoyant une répartition particulière des résultats entre usufruitier et nu-propiétaire, l'ensemble du bénéfice foncier courant dégagé par la SCPI est imposable au nom du seul usufruitier (la décision ultérieure d'affectation du résultat que vote l'assemblée est sans incidence sur l'établissement de l'IR).

La jurisprudence récente reconnaît à l'usufruitier des parts d'une société relevant de l'article 8 du CGI, la possibilité d'être titulaire de la part du déficit correspondant à ses droits dans la société.

Une répartition différente de la charge fiscale entre le nu-propiétaire et l'usufruitier peut être prévue dans les statuts ou dans une convention de répartition des résultats régulièrement conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice, pour autant qu'elle soit fondée économiquement.

S'agissant des démembrements de propriété organisés par Amundi Immobilier, une information spécifique est fournie dans le bulletin de demande de souscription en nue-propiété des parts de SCPI concernées.

■ Intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition des droits sur les parts

Les intérêts d'emprunts effectivement payés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI au titre de laquelle il est imposable (sous réserve que l'associé soit placé sous le régime réel d'imposition des revenus fonciers).

En revanche, les intérêts d'emprunts contractés personnellement par le nu-propiétaire de parts d'une société détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-propiété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être considérées comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné en location.

► Les régimes de déclaration des revenus fonciers (réel et micro-foncier)

Deux régimes de déclaration des revenus fonciers sont susceptibles de s'appliquer : le régime réel et le régime micro-foncier.

Le régime réel

Le porteur de parts de SCPI est obligatoirement soumis au régime réel notamment si les revenus fonciers de son foyer fiscal :

- proviennent uniquement de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ; ou
- proviennent à la fois d'immeubles loués nus détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF et sont supérieurs à 15 000 €.

Les revenus fonciers sont à déclarer via le formulaire n°2044 en précisant les revenus fonciers bruts, les charges déductibles et les intérêts d'emprunt, pour calculer le revenu net imposable, lequel est reporté sur le formulaire n°2042.

¹ Dans les conditions prévues au f du 1° du I de l'article 31 du CGI

Le régime micro-foncier

Aux termes de l'article 32 du CGI, et sauf exclusions spécifiques visées ci-après, le porteur de parts de SCPI est placé de plein droit sous le régime du micro-foncier, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les revenus proviennent à la fois de locations d'immeubles non meublés détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ;
- le revenu foncier brut cumulé de l'année civile est inférieur ou égal à 15 000 €.

Ce régime 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). Aucun déficit ne peut être constaté.

Les porteurs de parts soumis de plein droit au régime du micro-foncier peuvent opter pour le régime réel d'imposition. Dans ce cas, l'option est globale et s'applique à l'ensemble des revenus fonciers réalisés par le foyer fiscal. Elle s'applique irrévocablement pour une durée de trois ans, à l'issue de cette période le contribuable peut y renoncer à tout moment en se plaçant sous le régime du micro-foncier (sous réserve que ses conditions d'application soient toujours réunies). Dans le cas où le porteur de parts sort du champ d'application du régime du micro-foncier, l'option cesse de produire ses effets et le régime réel s'applique de plein droit.

Le régime du micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre de son foyer fiscal est propriétaire d'investissements ouvrant droit à certains dispositifs de déduction fiscale (notamment Robien, Besson, Périssol et Cosse), au titre de la période pendant laquelle le bénéfice de dispositions dérogatoires est demandé ou sur les années au titre desquelles les déductions spécifiques en fonction du revenu brut se trouvent applicables.

A l'inverse, la circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt Duflot, Pinel, Denormandie, Scellier ou Malraux (régime après 2009) ne fait pas obstacle au régime micro-foncier.

Les revenus bruts sont à déclarer directement sur le formulaire de déclaration de revenus n°2042.

2. Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Les produits du portefeuille-titres et des placements financiers réalisés par la SCPI sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Il peut s'agir :

- de dividendes et distributions assimilées ;
- de produits de placements à revenu fixe (intérêts).

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers, excepté pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation.

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis, en principe, au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %.

► Concernant l'impôt sur le revenu

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où le taux de l'IR est identique à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. En ce cas, l'abattement de 40 % s'applique aux dividendes éligibles et une fraction de la CSG est déductible.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire :

- S'agissant des dividendes : une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune). La demande de dispense, qui prend la forme d'une attestation sur l'honneur rédigée sur papier libre, par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur, outre son identité, le fait que son revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas 50 000 € ou 75 000 €, doit être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du versement des revenus en principe soumis au prélèvement ;
- S'agissant des produits de placement à revenu fixe : une dispense de prélèvement peut être demandée dans les mêmes conditions que celles prévues pour les dividendes sous réserve toutefois de la condition tenant au montant du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, qui ne doit pas excéder dans ce cas, 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

► Concernant les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %

La société de gestion, conformément à la réglementation en vigueur, applique à la source les prélèvements sociaux sur les produits de placement.

3. Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession des parts de SCPI ou (ii) par les SCPI à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières (articles 150 U à 150 VH du CGI). Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus, en règle générale, par la SCPI pendant au moins cinq ans.

► Détermination de l'assiette imposable

Les plus-values imposables sont égales à la différence entre le prix de cession des parts (en cas de cession des parts de SCPI par le porteur) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition majoré le cas échéant des frais d'acquisition.

Le prix d'acquisition peut être majoré des dépenses suivantes :

■ En cas de cession des parts de SCPI par le porteur

Le prix d'acquisition des parts est majoré des frais d'acquisition des parts (limitativement énumérés par la loi) pour leur montant réel.

■ En cas de cession d'un immeuble par la SCPI

La plus-value de cession est exonérée lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant bien par bien. Le prix d'acquisition de l'immeuble est majoré des frais d'acquisition de l'immeuble pour leur montant réel ou pour un montant forfaitaire égal à 7,5 % du prix d'acquisition. Le prix d'acquisition est également majoré des éventuelles dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration pour leur montant réel ou un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition de l'immeuble, s'il est cédé plus de 5 ans après son acquisition.

■ Dans les deux cas (cession des parts ou cession d'un immeuble)

Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux :

• Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables à l'IR, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention.

Il en résulte que les plus-values sont exonérées d'IR à l'expiration d'une durée de détention de vingt-deux ans.

• Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % par année de détention au-delà de la vingt-deuxième année.

Il en résulte que les plus-values sont exonérées de prélèvements sociaux à l'expiration d'une durée de détention de trente ans.

► Modalités d'imposition

Les plus-values sont soumises à l'IR au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits immobiliers cédés n'est imputable ni sur les plus-values de même nature, ni sur le revenu global.

► Taxe sur les plus-values immobilières élevées

Les plus-values nettes imposables d'un montant supérieur à 50 000 € (après abattement pour durée de détention retenu pour l'IR) réalisées dans le cadre de la cession d'immeubles par la SCPI ou de parts de SCPI sont assujetties à une contribution supplémentaire dont le taux progresse par tranche, variant de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 € dès lors que le seuil de 50 000 € est dépassé, la taxe est applicable dès le premier euro sur le montant total de la plus-value nette imposable.

En cas de plus-value immobilière réalisée par une SCPI, le seuil de 50 000 € est apprécié au niveau de la SCPI au regard du montant de la plus-value imposable correspondant aux droits des seuls associés redevables de l'IR. Ainsi, il n'est pas tenu compte pour l'appréciation du seuil de 50 000 € de la quote-part de plus-value revenant à des associés soumis à l'impôt sur les sociétés.

► Modalités de déclaration des plus-values

En cas de cession de parts, la société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement constatée. En pratique, cet impôt sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux global de 36,2 %) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'IR dans la catégorie des plus-values immobilières.

En outre, la Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n°2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

► Les plus-values immobilières réalisées à l'étranger

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France.

Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les plus-values immobilières provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposables dans ces Etats.

En France, le traitement fiscal applicable à ces plus-values est le suivant :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne et d'Espagne sont également imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand ou espagnol payé localement, imputable sur l'IR et les prélèvements sociaux, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas et de Pologne font l'objet d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux.

4. Régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est prise en compte, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, afin de déterminer le gain ou la perte nette au niveau de son foyer fiscal au titre de l'année d'imposition. En cas de gain net, ce gain est soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale (visant les plus-values, dividendes et intérêts perçus par le foyer au cours de l'année) et annuelle du contribuable au barème progressif de l'IR. Dans ce dernier cas, une fraction de la CSG est déductible.

Aux termes de l'article 150-0 D du CGI, lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition des revenus relevant du PFU au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis ou souscrits avant le 1^{er} janvier 2018 sont susceptibles de bénéficier d'un dispositif d'abattement. Le dispositif de droit commun conduit à appliquer un abattement égal à :

- 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ;
- 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, les plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Les prélèvements sociaux s'appliquent sur le montant de la plus-value, sans prise en compte d'abattement.

5. Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Les porteurs de parts dont le foyer fiscal a un revenu fiscal de référence supérieur à 250 000 € (célibataires, divorcés, séparés ou veufs) ou 500 000 € (mariés ou pacsés, soumis à imposition commune) sont susceptibles d'être soumis à raison des revenus et des plus-values à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Cette contribution est prélevée au taux de 3 % (pour la fraction de revenu fiscal de référence comprise entre 250 000 et 500 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés, séparés ou veufs ; et celle comprise entre 500 000 et 1 000 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés, soumis à une imposition commune) ou 4 % (pour la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés, séparés ou veufs ; et celle supérieure à 1 000 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés, soumis à une imposition commune).

6. Impôt 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 ("IFI"). Ce dernier est assis sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable et s'applique dès lors que le patrimoine immobilier net taxable du foyer fiscal (couples mariés ou liés par un PACS ou concubins notoires et leurs enfants mineurs) excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond en principe à la fraction de cette valeur représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Chaque année, la société de gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Ce ratio tient compte des biens situés en France ainsi que, sous réserve des conventions internationales, des biens situés à l'étranger.

A la valeur de référence est réintégrée la part des dettes non déductibles, notamment celles qui font l'objet d'un calcul spécifique lorsque la SCPI a souscrit des prêts in fine pour financer l'acquisition de ses actifs immobiliers et celles afférentes aux actifs non imposables le cas échéant.

En cas de démembrement de la propriété des parts de la SCPI, l'usufruitier est en principe seul imposable sur la valeur en pleine propriété des parts.

Par exception, il existe certains cas (limitativement énumérés à l'article 968 du CGI) dans lesquels l'usufruitier et le nu-propiétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit, à condition que l'usufruit ne soit ni vendu ni cédé à titre gratuit par son titulaire.

L'IFI se déclare en même temps que la déclaration d'IR n°2042 via le formulaire n°2042-IFI et ce, quel que soit le montant du patrimoine immobilier net taxable (pour autant qu'il excède le seuil d'imposition visé plus-haut).

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les associés sont tenus de prendre en compte la fraction de la valeur taxable au 1^{er} janvier des parts de SCPI qu'ils détiennent. Lorsque les parts de SCPI ont été acquises moyennant un emprunt, est déductible au titre de l'IFI (i) le capital restant dû au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, (ii) les intérêts échus et non payés au 1^{er} janvier et (iii) les intérêts courus au 1^{er} janvier. La déduction du passif est réalisée au prorata de la valeur taxable des parts. Des règles particulières s'appliquent en cas de prêt prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat (prêt "in fine") ou sans terme.

7. Dispositifs d'investissement locatif

Les dispositifs d'investissement locatif mentionnés ci-dessous procurent aux personnes physiques qui en bénéficient les avantages fiscaux décrits plus amplement ci-après.

La plupart de ces dispositifs sont soumis à la règle dite du "plafonnement global de certains avantages fiscaux" (article 200-0 A CGI). En application de cette règle, le montant cumulé de certains avantages fiscaux, apprécié au niveau du foyer fiscal, ne peut pas procurer une réduction du montant de l'IR supérieure à une certaine somme, généralement aujourd'hui fixée à 10 000 €.

En outre, des règles de non-cumul de ces dispositifs, pour un même investissement ou une même souscription, sont généralement prévues.

► Dispositif "Malraux"

Le dispositif fiscal prévu aux termes de l'article 199 ter viciés du CGI, connu sous le nom de "Loi Malraux", concerne les opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains, lorsque les immeubles sont destinés à la location non meublée à usage de résidence principale du locataire.

Le dispositif fiscal tel qu'il existe aujourd'hui ne concerne pas les investissements réalisés récemment. Par le passé, il était le suivant :

- **Pour les souscriptions de parts destinées à financer des dépenses portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2009 :**

- Certaines dépenses de restauration donnent droit à une réduction d'impôt.
- La base de la réduction d'impôt est constituée par le montant de la souscription affecté au financement des dépenses éligibles.

Pour les souscriptions au capital de SCPI dont la date de clôture est intervenue avant le 1^{er} janvier 2017, les dépenses ouvrant droit à la réduction étaient retenues dans la limite annuelle de 100 000 € pendant quatre ans.

L'avantage fiscal est accordé aux contribuables qui souscrivent au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition :

- qu'au moins 65 % du montant de cette souscription servent exclusivement à financer des dépenses éligibles à la réduction d'impôt, et ;
- qu'au moins 30 % du montant de cette souscription servent exclusivement à financer l'acquisition d'un ou plusieurs immeubles éligibles à la réduction d'impôt.

Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de la souscription.

Concernant le taux de la réduction d'impôt :

- Pour les souscriptions dont la date de clôture est antérieure au 9 juillet 2016 :

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la zone de protection concernée.

Il est égal :

- pour les immeubles situés dans une ZPPAUP ou dans une Avap à 22 % pour la période du 1^{er} janvier 2012 au 8 juillet 2016 ;
- pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé, ou dans un quartier ancien dégradé, à 30 % pour la période du 1^{er} janvier 2012 au 8 juillet 2016.

► Dispositif "Scellier"

Le dispositif "Scellier" s'appliquait aux souscriptions réalisées entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012.

En application des dispositions de l'article 199 sept viciés du CGI, les avantages fiscaux du dispositif Scellier concernent l'investissement dans l'immobilier neuf résidentiel à usage locatif situé dans des zones éligibles.

La réduction d'impôt est accordée au titre de la souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI, à condition que 95 % de la souscription annuelle serve à financer un immeuble éligible. Le produit de la souscription doit être investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

La base de réduction d'impôt est constituée du montant total de la souscription en numéraire effectivement versée par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée. Le montant pris en compte ne peut pas excéder la somme de 300 000 € pour un même contribuable au titre d'une année d'imposition.

Ce dispositif permet aux associés de bénéficier d'une réduction d'impôt répartie par parts égales sur neuf années dès l'acquisition des parts de la SCPI. Les taux sont les suivants :

- 25 % pour les souscriptions réalisées du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2010 ;
- 13 % pour les souscriptions réalisées en 2011 ;
- 6 % pour les souscriptions réalisées en 2012.

A compter de 2011, le porteur de parts bénéficie de taux de réduction d'impôt plus importants lorsque l'immeuble bénéficie du label "bâtiment basse consommation énergétique" ou "BBC" :

- 22 % pour les souscriptions réalisées en 2011 ;
- 13 % pour les souscriptions réalisées en 2012.

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois l'année de la réalisation de la souscription. Elle est étalée sur neuf ans, à raison d'un neuvième par an. Lorsque la réduction d'impôt excède l'impôt à payer, le solde peut être imputé sur l'IR dû au titre des années suivantes, jusqu'à la sixième année incluse.

La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement de la société de louer le logement nu à usage d'habitation principale à son locataire pendant une durée minimale de neuf ans.

Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Scellier, les associés de la SCPI sont tenus de conserver la totalité de leurs parts jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI. Lorsqu'une même souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, l'engagement de location doit être pris distinctement pour chaque logement. Il s'ensuit que la période d'engagement de conservation des parts expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements acquis au moyen de la souscription et mis en location par la SCPI.

► Dispositif "Duflo-Pinel-Denormandie"

Les avantages fiscaux des dispositifs Duflo-Pinel et Denormandie prévus par l'article 199 novovicies du CGI concernent l'investissement dans l'immobilier neuf, en état futur d'achèvement, à réhabiliter ou faisant l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration (Denormandie), à usage locatif, situé dans les zones éligibles, et remplissant des conditions de performance énergétique.

La réduction d'impôt Duflo-Pinel (hors dispositif Denormandie) a été prorogée de trois ans par la loi de finances pour 2021. Elle s'applique ainsi aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2024.

La réduction d'impôt Denormandie a été prorogée par la loi de finances pour 2024, jusqu'au 31 décembre 2026.

La réduction d'impôt est accordée au titre des souscriptions en numéraire au capital de SCPI à condition que 95 % du montant de la souscription des parts serve à financer la construction ou l'acquisition d'un immeuble éligible (ou la réalisation de travaux éligibles). Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

La réduction d'impôt est calculée sur 95 % du montant des souscriptions pour celles dont la date de clôture est comprise entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 août 2014 et sur la totalité des versements pour celles dont la date de clôture est intervenue à compter du 1^{er} septembre 2014.

Au titre d'une même année d'imposition et pour un même contribuable, la base de la réduction d'impôt ne peut excéder 300 000 €.

S'agissant de la réduction d'impôt Duflo-Pinel, pour les souscriptions dont la date de clôture est intervenue entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2022, le taux de réduction pour la période initiale est de 12 % ou 18 %, selon que l'engagement initial de location est pris pour une durée de six ou neuf ans (réparti par parts égales chaque année).

En cas de prorogation de l'engagement, le taux varie en fonction de la durée initiale de l'engagement de location :

- Si l'engagement initial est de six ans : 6 % pour la première période triennale puis 3 % pour la seconde période triennale ;
- Si l'engagement initial est de neuf ans : 3 % pour la période triennale.

La loi de finances pour 2021 a prévu une diminution des taux de réduction Duflo-Pinel pour les investissements réalisés en 2023 (10,5 % ou 15 % pour un engagement initial de location de respectivement six ou neuf ans) et 2024 (9 % ou 12 % pour un engagement initial de location de respectivement six ou neuf ans). Les taux applicables en cas de prorogation de l'engagement sont également réduits. Les taux sont toutefois maintenus à leur niveau antérieur pour certains investissements.

S'agissant de la réduction d'impôt Denormandie, pour les souscriptions dont la date de clôture est intervenue entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2026, le taux de la réduction pour la période initiale est de 12 % ou 18 %, selon que l'engagement initial de location est pris pour une durée de six ou neuf ans (réparti par parts égales chaque année). En cas de prorogation de l'engagement, le taux varie en fonction de la durée initiale de l'engagement de location :

- Si l'engagement initial est de six ans : 6 % pour la première période triennale puis 3 % pour la seconde période triennale ;
- Si l'engagement initial est de neuf ans : 3 % pour la période triennale.

Le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné à :

- l'engagement par la SCPI de louer le logement financé par la souscription, pendant la durée applicable (six, neuf ou douze ans selon le dispositif concerné), non meublé, à usage d'habitation principale. Pendant toute la période couverte par l'engagement de location, le loyer ne doit pas être supérieur à certains plafonds qui varient en fonction du lieu de situation du logement et de sa surface. Les ressources des locataires doivent en outre être inférieures à certains plafonds ;
- l'engagement de l'associé de conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI, soit six, neuf ou douze ans. Lorsqu'une même souscription de parts de SCPI est affectée à plusieurs logements, chacun d'entre eux doit faire l'objet d'un engagement de location de la part de la SCPI. La période d'engagement de conservation des parts expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements acquis au moyen de la souscription et mis en location par la société.

II. Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes morales, établis fiscalement en France.

Les personnes physiques associées de personnes morales sont invitées à se reporter aux indications données en partie I en ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière (sous réserve de certaines exceptions en matière d'impôt sur la fortune immobilière).

1. Régime d'imposition des loyers et des produits de placement de trésorerie perçus par la SCPI

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à raison de la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI. Les modalités d'imposition de cette quote-part diffèrent en fonction de leur statut.

- Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de **personnes morales soumises à l'IS**, celles-ci intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. La quote-part est déterminée selon les règles de l'IS et imposée au taux de droit commun ;
- Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de **personnes morales translucides fiscalement et dont les résultats sont calculés selon les règles des bénéficiaires industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéficiaires agricoles ("BA") (selon le régime réel), dont les titres sont détenus par des personnes physiques**, ces personnes peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat de la SCPI dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si l'ensemble des produits de l'activité non professionnelle n'excède pas 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II-3 du CGI). Lorsque ce seuil est dépassé (ou à défaut d'option), la quote-part de résultat de la SCPI susvisée doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'IR au niveau des associés selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques de la SCPI agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;
- Si les parts de la SCPI sont détenues par une société civile, soumise également à l'IR, ayant une activité patrimoniale, détenue par des personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, les règles de taxation sont similaires à la situation dans laquelle les parts sont détenues directement par des associés personnes physiques (pour plus de détails, cf. I. ci-dessus) ;
- Si les parts de la SCPI sont détenues par un **organisme sans but lucratif**, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce sens, réponse Beauguitte, JO AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise par l'administration fiscale dans sa base BOFiP).

2. Les revenus fonciers de source étrangère

Le régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI à raison des immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France.

Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces Etats.

En France, le traitement fiscal applicable à ces revenus est le suivant :

- Pour les personnes morales relevant de l'IS, ces revenus sont exonérés du fait de l'application d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français (s'agissant des revenus provenant d'Allemagne et d'Espagne) ou d'une exonération d'IS (s'agissant des revenus provenant des Pays-Bas et de Pologne).
- Pour les associés personnes physiques (résidents fiscaux français) d'une personne morale translucide fiscalement :
 - les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne sont également imposables mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, imputable sur l'IR et les prélèvements sociaux ;
 - les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas et de Pologne font l'objet d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux, mais ils demeurent toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif de l'IR.

3. Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI) et mobilières (sur cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie)

Le régime d'imposition des plus-values mobilières et 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 soumise à l'IS** relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'IS au taux de droit commun, sous réserve de l'application du régime du long terme dans certains cas) ;
- La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale translucide fiscalement et dont les résultats relèvent de la catégorie des BIC ou BA (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif), dont les associés sont des personnes physiques**, relève en principe du régime des plus-values (immobilières ou mobilières selon les cas) prévu pour les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
- La quote-part de plus-value mobilière ou immobilière revenant aux associés qui sont des **organismes sans but lucratif** n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

4. Les plus-values immobilières réalisées à l'étranger

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre le pays source des revenus et la France.

Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les plus-values immobilières provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposables dans ces Etats.

En France, le traitement fiscal applicable à ces plus-values est le suivant :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne et d'Espagne sont imposables en France et donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand ou espagnol payé localement, imputable sur l'IR et les prélèvements sociaux ou l'IS, ce crédit d'impôt ne peut toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas et de Pologne font l'objet, en France, d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux, ou d'IS.

III. Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, ne résidant fiscalement pas en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé concerné.

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans certains Etats ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du CGI (ETNC) (selon la nature du revenu, une analyse spécifique est nécessaire). D'après l'arrêté du 3 février 2023, la liste des ETNC est la suivante : Iles Vierges britanniques, Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les îles Turques et Caïques, les Iles Vierges américaines, Palaos, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu. La liste des ETNC a été mise à jour par un arrêté du 16 février 2024 (Antigua-et-Barbuda, le Belize et la Russie ont été ajoutés ; les îles Vierges britanniques ont été retirées).

1. Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Les revenus fonciers de source française réalisés par une société semi-transparente française sont, sous réserve des conventions fiscales comportant des dispositions spécifiques aux sociétés de personnes, imposables en France quel que soit l'Etat 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 est institué.

Pour les revenus perçus ou réalisés depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt ne peut être inférieur à un montant calculé en appliquant un taux de 20 % à la fraction du revenu net imposable inférieure ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'IR et un taux de 30 % à la fraction supérieure de cette limite.

Le taux minimum de 20 % n'est 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.

Outre l'IR, ces revenus de source française supportent les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %, ou uniquement le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %, lorsque les associés de la SCPI relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Les associés non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle faisant état de ces revenus¹.

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 l'Etat de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Les revenus de source non française (d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne et des Pays-Bas) perçus par la SCPI sont imposés dans ces Etats et ne sont pas imposables en France ; les modalités de suppression d'une éventuelle double imposition doivent, le cas échéant, être analysées au cas particulier de l'associé concerné.

2. Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de la SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

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

¹ Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 – 10 rue du Centre – 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 72 95 20 42

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises au prélèvement spécifique de l'article 244 bis A du CGI. Le taux de prélèvement est fixé à 19 %. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents fiscaux français notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention. La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus sont également applicables.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Toutefois, ne sont pas redevables de la CSG et de la CRDS les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Ces personnes demeurent redevables du prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

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 l'Etat de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

S'agissant des plus-values immobilières provenant d'Allemagne, des Pays-Bas, de Pologne, ou d'Espagne, celles-ci ne sont pas imposables en France. La situation des associés non-résidents doit être examinée au regard des règles applicables dans leur Etat de résidence et notamment, de la convention fiscale applicable le cas échéant.

3. Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

► Dividendes et distributions assimilées

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 unique de 12,8 % (article 119 bis du CGI).

La possibilité pour un associé personne physique d'une SCPI, non domicilié fiscalement en France, de se prévaloir du taux réduit de retenue à la source prévue par la convention fiscale liant la France à son Etat de résidence, est incertaine⁴.

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 et la convention fiscale applicable le cas échéant.

► Produits de placement à revenu fixe

En application des dispositions de l'article 125 A du CGI, les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un Etat ou territoire non coopératif).

L'imposition 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 et la convention fiscale applicable, le cas échéant.

► Plus-values de cession de valeurs mobilières

La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non-résident est susceptible d'être imposée en France et 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 et la convention fiscale applicable, le cas échéant.

4. Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable et son foyer fiscal (époux, partenaires de PACS et concubins, ainsi que leurs enfants mineurs) dès lors que la valeur nette taxable de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Sous réserve des conventions fiscales, les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont en principe assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur taxable qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

⁴ L'administration exclut cette possibilité dans certains cas visés par sa doctrine : la convention fiscale conclue entre la France et la Suisse (BOI-INT-CVB-CHE-10-20-30-20150812, n°50) et celle conclue entre la France et la Belgique (BOI-INT-CVB-BEL-10-40-20120912, n°180)

MENTIONS LÉGALES

Amundi Immobilier

Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n GP 07000033.

Siège social : 91 93, boulevard Pasteur, 75015 Paris France.

Adresse postale : 91 93 boulevard Pasteur CS21564 75015 Paris France.

Siren : 315 429 837 RCS Paris

N Identification TVA : FR09315429837 Siret : 315 429 837 00067 code APE : 6630Z

Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite