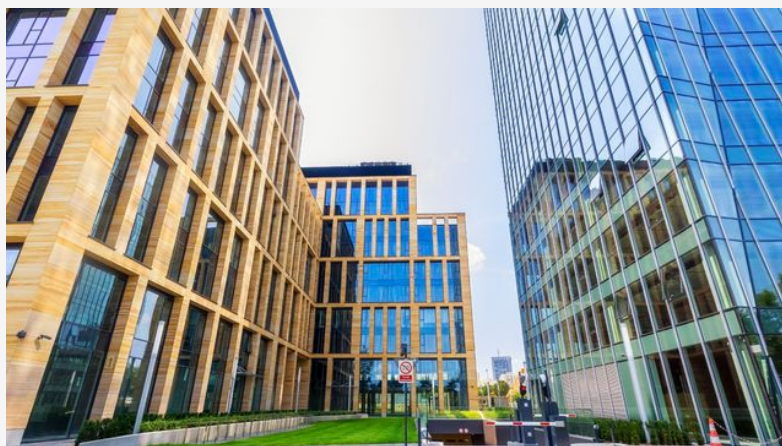




SCPI : regardez au-delà du marché français, visez l'Europe

Finances perso Immobilier Emmanuelle Rozane, publié le 29/06/2016 à 11:16, mis à jour à 11:21



La tendance s'amplifie : de plus en plus de SCPI se tournent vers le vieux continent pour saisir des opportunités immobilières en Italie, Irlande ou encore aux Pays-Bas. Pour l'investisseur, l'opération est bénéfique : meilleur rendement, diversification du patrimoine et fiscalité plus douce. Le point.

Après Paris et les grandes agglomérations françaises, c'est au tour de l'Europe d'être convoitée par les gérants de SCPI (société civile de placement immobilier). De plus en plus de SCPI achètent des immeubles en Allemagne, en Italie, au Portugal, aux Pays-Bas ou encore en Irlande.

Parmi les pionnières, citons Actipierre Europe qui concentre 40% maximum de son patrimoine en Europe ou **Corum, présente dans** neuf pays de la zone euro. Un grand nombre de SCPI qu'elles soient dites "classiques" -investies sur tous les secteurs d'activité- ou "thématiques" - sur un secteur comme la santé, par exemple- ciblent le marché immobilier européen.

Bénéficiaire d'un meilleur rendement

Pourquoi un tel engouement ? "Un grand nombre d'investisseurs se positionnent sur le marché français. En conséquence, les opportunités se raréfient. Le marché immobilier européen est plus vaste. Et, les rendements y sont meilleurs parce que les prix d'acquisition sont moins chers", explique Jonathan Dhiver, fondateur de meilleurescpi.com.

Avec l'envolée des prix de l'immobilier tertiaire en France, l'équation est devenue très délicate en France. "Nous n'investissons plus dans l'Hexagone. Le marché est trop cher, en haut de cycle", confirme Frédéric Puzin, président de Corum AM.

En plus de profiter potentiellement d'un meilleur rendement, l'investisseur diversifie davantage son patrimoine. "Miser sur des SCPI investissant en Europe permet de mutualiser les risques sur plusieurs économies et bénéficier d'une croissance supérieure à la nôtre", souligne Grégory Moulinier, directeur associé de la Centrale des SCPI.

Un marché européen analysé de près

Pour saisir les meilleures opportunités, tout est passé au crible : prix, situation géographique et labels environnementaux de l'immeuble, qualité du locataire, durée du bail (le plus long possible), perspective de plus-values,... "La stratégie est la même que si nous achetions des immeubles en France. Nous analysons de près les prix d'acquisition. Nous nous positionnons davantage en Italie, en Slovénie ou aux Pays-Bas qu'en Allemagne où les prix sont devenus assez chers", indique Frédéric Puzin. La SCPI **Corum vient d'acheter**, notamment, un immeuble commercial aux Pays-Bas occupé par le siège de Foot Locker. Autre acquisition, un immeuble de logistique dans la province de Padoue, au nord-est de l'Italie. Cet investissement génère un rendement immobilier de 7,54%.

Autre exemple, la SCPI Primovie, investie dans le secteur de la petite enfance et de l'éducation, achète des crèches en Allemagne et des structures pour les personnes dépendantes. Elle a fait récemment l'acquisition d'une école internationale en banlieue de Milan, louée à un groupe leader du marché italien de l'éducation privée.

Profiter d'une fiscalité avantageuse

Détenir des parts de SCPI européennes permet aussi d'adoucir la note fiscale. En effet, Outre-Rhin, les revenus perçus d'immeubles situés en Allemagne sont imposables au taux de l'impôt du pays, soit 15,82% (voir note ci-dessous). Et, pour éviter un double impôt, le porteur de parts reçoit un crédit d'impôt égal à ce qu'il aurait payé en France.

| SCPI investie en France | SCPI investie en Allemagne |
|--------------------------------------|---|
| Rendement SCPI de 5% | |
| Traitement fiscal | |
| En France | En Allemagne |
| 15,50% prélèvements sociaux | 15,825% d'impôts sur les sociétés |
| 41% TMI | Exonération : IR et prélèvements sociaux Revenus à déclarer : un crédit d'impôt est créé compensant la fiscalité française |
| Rendement net : 2,49% | Rendement net : 4,21% |
| <i>Source : La Centrale des SCPI</i> | |

Dans d'autres pays européens, notamment la Belgique, les Pays-Bas, le Portugal et l'Irlande, l'impôt est calculé sur le taux moyen d'imposition (cela revient à calculer le pourcentage que pèse l'impôt sur les salaires) propre à chacun et non pas en fonction du taux marginal d'imposition. De fait, cela revient à réduire l'impôt. Sans compter que les revenus ne sont pas soumis à des prélèvements sociaux comme en France.

Pour autant, un investisseur ne doit pas tout miser sur l'Allemagne ou d'autres pays européens dans le seul but de réduire la fiscalité. D'autant que s'il décide d'acheter des parts de SCPI à crédit, il ne pourra pas obtenir un prêt s'il ne détient que des parts investies hors de l'Hexagone. "Les banques sont assez frileuses et refusent catégoriquement. Elles demandent aussi 10% d'apport si une SCPI achète une partie de son patrimoine à l'étranger", souligne Grégory Moulinier. Et d'ajouter, "nous obtenons toujours un crédit du Crédit Foncier. Les autres banques conditionnent souvent le crédit à l'achat de leurs SCPI dites "maison"".