



SCPI : Meilleur investissement immobilier pour les expatriés ?

SCPI ... ces sigles vous disent quelque chose... Oui! Votre collègue en a achetées la semaine dernière et vous a venté les mérites de son nouvel investissement immobilier. En effet, ça semble être un bon investissement mais rien ne vaut de la « vraie » pierre que vous pouvez toucher et dans laquelle vous pourrez habiter lors de votre retour. Alors pourquoi ce produit plait-il autant chez les expatriés ?

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Une Société Civile de Placement en Immobilier (SCPI) est un véhicule de placement dans l'immobilier ayant pour objectif de développer et de diversifier son patrimoine personnel. Le principe est d'investir dans des parts d'immeubles d'où son nom d'investissement « Pierre Papier » suivant le même schéma que l'investissement dans des actions. Ainsi, vous n'avez pas réellement de bien palpable mais des parts dans des biens immobiliers. Les loyers perçus par la société de gestion sont redistribués tous les mois, ou trimestres, à hauteur de 95% aux investisseurs. Ce véhicule est encadré par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) et de nombreuses autres autorités de marchés.

Pourquoi investir dans une SCPI plutôt que dans un bien en direct ?

Il existe plusieurs avantages à l'investissement en SCPI plutôt que dans un investissement en direct.

Voici les 4 principaux détaillés ci-dessous :

Gestion : Contrairement à un Pinel qui nécessite une implication du propriétaire dans la gestion du bien, la SCPI est totalement gérée par la société de gestion agréée par l'AMF.

Accessibilité : L'investissement dans une SCPI est souple et convient à tous types de budgets. Elle permet de rendre accessible un investissement immobilier à partir de 1 000€.

Risques : Contrairement à votre appartement qui, en cas de loyer impayé ou de vacance locative, à une rentabilité nulle, le risque de la SCPI est mutualisé puisque vous n'investissez pas dans un seul immeuble mais dans un parc entier composé de multiples biens tel que des commerces, des bureaux etc.

Performance : Les SCPI sont maintenant de plus en plus reconnues dans le domaine de l'immobilier et leurs performances restent importantes puisque l'on trouve, parmi les meilleurs SCPI, des taux de rendement de l'ordre de 7% net de charge.

Quelles SCPI choisir en expatriation ?

En tant qu'expatrié ou non résident, certaines SCPI sont plus intéressantes que d'autres. Les SCPI européennes implantées dans toutes l'Europe (hors France) permettent d'alléger considérablement la fiscalité de vos revenus fonciers. En effet, ne touchant aucun revenu provenant de biens en France, vous ne déclarerez pas les revenus issus de la SCPI en France. Vous les déclarerez cependant dans votre pays de résidence. De plus, ces SCPI génèrent généralement les meilleurs rendements du marché. Nous pouvons citer quelques unes comme :

NovaPierre, implantée totalement en Allemagne affichant un rendement en 2018 de +6,23 %

Corum XL, implantée dans 7 pays d'Europe affichant un rendement en 2018 de +7,91%

Corum Origin, implantée dans 11 pays d'Europe dont la France, affichant un rendement en 2018 de +7,28%

Bien entendu, il n'y a pas de solution miracle associant sécurité et rentabilité. Ces SCPI ont une stratégie d'investissement plus agressive et prennent donc plus de risques pour obtenir ces rendements.

SCPI et crédit immobilier ?

Le dernier point ralentissant grandement les investissements en SCPI pour les expatriés est le financement. Il est, comme tout investissement immobilier, possible d'investir à crédit dans des parts de SCPI. Cela permet de faire marcher l'effet de levier et donc de limiter le frottement fiscal. Cependant, nous le savons comme vous, il est compliqué de monter un dossier de financement immobilier lorsqu'on est non-résident c'est pourquoi nous avons développé des partenariats proposant des solutions pour les expatriés à des taux intéressants.

Pour conclure, cet investissement est pertinent si vous souhaitez développer et diversifier votre patrimoine tout en gardant un confort de gestion en tant qu'expatriés. De plus, le rendement de ce placement reste inégalé sur le marché de l'immobilier et garde la sécurité liée à l'investissement dans la pierre.

Ce texte est un publi-rédactionnel