Sanala PATRIMOINE

GUIDE PRATIQUE · ÉDITION NOVEMBRE 2026

Investir en SCPI

Lire les indicateurs, choisir le mode de détention et la fiscalité la plus adaptée à votre situation.

SCPI | Immobilier | Fiscalité

Alexis Bied
Ingénieur patrimonial, fondateur de Sanala Patrimoine
Animateur du podcast Les Investissables

Dans ce guide

01 Les 7 indicateurs à lire

02 Frais d'entrée ou SCPI sans frais ?

03 Cinq façons de détenir des SCPI

04 La fiscalité, là où tout se joue

05 Revendre ses parts

06 La check-list

07 Les erreurs à éviter

Pour qui ?

- Vous voulez investir dans l'immobilier sans gérer de locataires.
- Vous détenez déjà des SCPI et vous interrogez sur leur avenir.
- Vous cherchez à placer la trésorerie de votre société.

LE MOT D'ALEXIS

Les SCPI ont connu une crise sévère depuis 2023. Elle a surtout rappelé une évidence : toutes les SCPI ne se valent pas, et le mode de détention compte autant que la SCPI elle-même.

Ce guide prolonge le débat des Investissables avec Benoît Cony et Marvin Mouton, et vous donne une méthode de sélection.

L'essentiel en une page

- **Une SCPI mutualise le risque locatif** sur des dizaines ou des centaines de locataires.
- **La crise de 2023-2025 était surtout une crise de taux** : les SCPI récentes achètent aujourd'hui moins cher que celles qui ont acheté avant 2022.
- **En direct, la fiscalité pèse lourd** : tranche marginale + 17,2% de prélèvements sociaux sur les loyers de source française.
- **SCPI européennes, assurance-vie, société à l'IS ou nue-propriété** changent profondément le rendement net.
- **Un placement long** : au moins 8 à 10 ans pour amortir les frais, revenus et revente non garantis.

01

Les 7 indicateurs à lire

Indicateur	Ce qu'il mesure	Le point de vigilance
Taux de distribution	Revenus bruts versés dans l'année rapportés au prix de part au 1er janvier	Un taux élevé une année ne dit rien de la suivante
Prix de part et valeur de reconstitution	Ce que vous payez face à ce que vaut le patrimoine	Le prix doit rester à plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution
Taux d'occupation financier	La part des loyers effectivement facturés	Une baisse durable annonce une baisse de revenus
Endettement	Le recours au crédit de la SCPI	Un levier élevé amplifie les baisses
Diversification	Types d'actifs, pays, nombre de locataires	Méfiance envers une forte concentration
Taille et collecte	Encours et souscriptions nettes	Une collecte faible complique les retraits
Délai de jouissance	Les mois sans revenus après la souscription	Souvent 3 à 6 mois, à intégrer au rendement

Le millésime compte

Une SCPI qui a acheté ses immeubles au plus haut, avant 2022, porte un « stock » qui a perdu de la valeur. Une SCPI récente achète aux prix actuels, avec des rendements plus élevés. Ce n'est pas une garantie, mais c'est un critère de lecture essentiel.

02

Frais d'entrée ou SCPI sans frais ?

Une SCPI classique prélève 8% à 12% de frais de souscription, qui mettent environ deux ans de revenus à être absorbés. Les SCPI « sans frais d'entrée » se rémunèrent autrement : frais de sortie en cas de revente anticipée, frais de gestion plus élevés.

Durée de détention	Plutôt avantageux
Moins de 5 ans	SCPI sans frais d'entrée, si les frais de sortie sont échus
Plus de 10 ans	Les deux se valent souvent : comparer les frais de gestion

Dans tous les cas, comparez le coût total sur votre durée de détention, pas seulement le droit d'entrée.

03

Cinq façons de détenir des SCPI

Mode	Principe	Pour qui
Comptant	Revenus imposés chaque année	Faible tranche, besoin de revenus
À crédit	Intérêts déductibles des revenus fonciers, effet de levier	Capacité d'emprunt, objectif de constitution de patrimoine
Nue-propriété temporaire	Parts achetées avec une décote, sans revenus pendant 5 à 15 ans, pleine propriété à l'échéance	Forte tranche, pas besoin de revenus, sujet IFI
Assurance-vie	Pas d'impôt tant que les revenus restent dans le contrat	Diversification d'un contrat, transmission
Société à l'IS	IS à 15% ou 25% au lieu de la tranche marginale	Placement d'une trésorerie excédentaire

Le cas de la holding

Pour un dirigeant, loger des SCPI dans une holding à l'IS permet de placer une trésorerie excédentaire avec une fiscalité de 15% ou 25% sur les revenus. L'argent reste dans la société : le sortir à titre personnel coûtera le PFU.

04

La fiscalité, là où tout se joue

En direct : revenus fonciers

Les loyers de source française sont imposés à votre tranche marginale plus 17,2% de prélèvements sociaux. Le micro-foncier (abattement de 30%) n'est ouvert aux porteurs de parts que s'ils détiennent aussi un bien loué nu en direct, et dans la limite de 15 000€ de revenus fonciers. La petite part de revenus financiers (placements de trésorerie de la SCPI) supporte le PFU.

Les SCPI européennes

Les loyers d'immeubles situés à l'étranger sont imposés dans le pays de l'immeuble. Selon la convention fiscale, la France élimine la double imposition par un crédit d'impôt égal à l'impôt français ou par la méthode du taux effectif. Dans les deux cas, pas de prélèvements sociaux français. Ces revenus se déclarent sur le formulaire 2047.

Pour 10 000€ de revenus de SCPI, tranche à 30%

Origine des loyers	Impôt approximatif
France, en direct	4 720€ (30% + 17,2%)
Étranger, crédit d'impôt	Impôt local, pas de prélèvements sociaux
Étranger, taux effectif	Impôt local, revenus pris en compte pour le taux de vos autres revenus

Ordres de grandeur simplifiés, avant impôt étranger. Le simulateur de l'article compare les modes de détention.

L'IFI

Les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière, à hauteur de la fraction immobilière de leur valeur, si votre patrimoine immobilier net dépasse 1,3M€.

05

Revendre ses parts

Dans une SCPI à capital variable, vos parts sont rachetées grâce aux nouvelles souscriptions. Quand la collecte ralentit, les demandes de retrait s'accumulent : c'est ce qu'ont vécu de nombreux porteurs depuis 2023. La SCPI peut alors utiliser un fonds de remboursement ou organiser un marché secondaire, souvent avec une décote.

À retenir

La revente n'est pas garantie et peut prendre plusieurs mois. N'investissez en SCPI que de l'argent dont vous n'aurez pas besoin avant 8 à 10 ans.

06

La check-list

À cocher avant de décider. Si une case reste vide, c'est le sujet à creuser en priorité.

- [ ] Mon horizon de placement est d'au moins 8 à 10 ans.
- [ ] J'ai lu le dernier bulletin trimestriel et le rapport annuel de la SCPI.
- [ ] Le prix de part est cohérent avec la valeur de reconstitution.
- [ ] Je connais le taux d'occupation, l'endettement et la diversification.
- [ ] J'ai comparé frais d'entrée, frais de gestion et frais de sortie sur ma durée.
- [ ] J'ai choisi le mode de détention adapté à ma tranche d'imposition.
- [ ] J'ai intégré le délai de jouissance dans mon calcul de rendement.
- [ ] Je répartis mon investissement sur plusieurs SCPI et sociétés de gestion.
- [ ] J'ai vérifié l'impact éventuel sur mon IFI.

07

Les erreurs à éviter

1 **Choisir sur le seul taux de distribution**

Le rendement d'une année ne garantit rien, surtout s'il est soutenu par des réserves.

2 **Détenir en direct avec une forte tranche**

Près de la moitié du rendement peut partir en impôts.

3 **Concentrer sur une seule SCPI**

La mutualisation n'existe qu'entre plusieurs SCPI et gestionnaires.

4 **Revendre dans les premières années**

Les frais d'entrée ou de sortie ne sont pas amortis.

5 **Compter sur la liquidité**

Les retraits peuvent être bloqués pendant de longs mois.

6 **Oublier l'IFI**

Les parts entrent dans le patrimoine immobilier taxable.

ET MAINTENANT ?

Construisez votre poche SCPI

Quelles SCPI, dans quelle enveloppe, en direct, à crédit, en nue-propriété ou via votre holding : nous bâtissons une allocation adaptée à votre fiscalité.

- Un premier rendez-vous de découverte, en visio, sans engagement.
- Une analyse chiffrée de votre situation, avec votre expert-comptable si besoin.
- Des recommandations écrites, conformes à la réglementation (rapport d'adéquation).

Prendre rendez-vous avec Alexis →

Lien direct : calendly.com/alexis-bied/1

Pour aller plus loin
L'article complet, l'épisode des Investissables et le simulateur : www.sanala.fr/guides/scpi.html

Sources officielles

- impots.gouv.fr : notice de la déclaration 2047 (revenus de source étrangère)
  https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/2047/2026/2047_5490.pdf
- impots.gouv.fr : imposition des revenus de source étrangère
  https://www.impots.gouv.fr/international-particulier/imposition-des-revenus-de-source-etrangere
- impots.gouv.fr : prélèvements sociaux de 17,2% sur les revenus fonciers
  https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-donne-un-bien-en-location-dois-je-payer-des-prelevements-sociaux
- impots.gouv.fr : location vide et revenus fonciers étrangers
  https://www.impots.gouv.fr/particulier/location-vide-de-meubles
- impots.gouv.fr : taux de l'impôt sur les sociétés
  https://www.impots.gouv.fr/international-professionnel/impot-sur-les-societes
- Les Investissables : Faut-il fuir les SCPI ? Benoît Cony (Remake) x Marvin Mouton
  https://www.youtube.com/watch?v=LHnPOmEbzEk

Avertissement

Ce guide est un document d'information à caractère général. Il ne constitue ni un conseil personnalisé, ni une recommandation d'investissement, ni une consultation juridique ou fiscale. Les règles citées sont celles en vigueur à la date de rédaction et peuvent évoluer, notamment avec la loi de finances pour 2027 en cours de discussion. Les exemples chiffrés sont simplifiés et illustratifs. Avant toute décision, faites étudier votre situation par un professionnel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les SCPI présentent un risque de perte en capital ; leurs revenus ne sont pas garantis et la revente des parts n'est pas garantie.

Mentions légales

Sanala Patrimoine, SARL au capital de 1 500€, RCS Saint-Pierre 987 386 604. Conseiller en investissements financiers (CIF) et courtier en assurance (COA) immatriculé à l'ORIAS sous le n° 24004574 (www.orias.fr), adhérent de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF. Carte CPI n° 1310 2024 000 000 108 délivrée par la CCI Marseille-Provence, sans détention de fonds. Responsabilité civile professionnelle : MMA Entreprise. Autorités de contrôle : AMF et ACPR.

Document gratuit, réservé à un usage personnel. Reproduction interdite sans autorisation. © Sanala Patrimoine, novembre 2026.