

Fiscalité SCPI

Par BapopTOU

Salut !

Je me trouve dans une situation un peu particulière et j'espère que vous pourrez m'éclairer.

Je viens de recevoir une proposition pour investir dans une société civile de placement immobilier (SCPI) à crédit sur 15 ans.

Après avoir lu quelques articles concernant les stratégies d'investissement immobilier, j'ai encore des questions spécifiques. Le conseiller me vante les mérites de la déductibilité des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers générés, mais je me demande comment ça fonctionne exactement avec le prélèvement à la source ?

Si les revenus de la SCPI sont soumis au PAS comme revenus fonciers, est-ce que les intérêts sont automatiquement pris en compte pour réduire mon taux personnalisé, ou est-ce que je dois attendre la déclaration annuelle et le recalcul en N+1 ?

Merci beaucoup pour vos éclaircissements futurs !!!

Par yapasdequoi

Bonjour,
Lorsqu'on vous fait miroiter l'avantage fiscal, il faut aussi bien regarder la rentabilité. Les SCPI de défiscalisation sont moins rentables que celles à vision profitable.

Pour l'imposition, les revenus fonciers sont déclarés à part et les intérêts d'emprunts en sont déduits.
Les revenus et les intérêts sont comptabilisés la même année.

Pour le PAS, vous devrez prévoir de verser un acompte (qui sera calculé lors de votre déclaration) car il n'y a pas de tiers collecteur (comme l'employeur par exemple)

Par BapopTOU

Merci beaucoup pour ces précisions sur les SCPI et le prélèvement à la source. C'est intéressant de savoir que les revenus fonciers et les intérêts d'emprunt sont comptabilisés la même année, et que je devrai prévoir un acompte pour le PAS. Je vais examiner plus attentivement la rentabilité avant de prendre ma décision. Bonne journée !

Par Hibou Joli

Bjr,

Les revenus tirés de la gestion immobilière d'une SCPI sont toujours des revenus FONCIERS. La cession de titres de SCPI sont des plus-values immobilières. Tout est assimilable à une SCI

Par rvroy

Une SCPI peut générer 4 types de revenus :

1 - R de capitaux mobiliers (placement de liquidités par la SCPI)

2- Revenus foncier Français imposés selon TMI + PS

3 - Revenus fonciers étrangers de certains pays , ce foncier est déclaré comme les Français mais sont exonérés de PS et donne une remise fiscale (8TK) basée sur le taux d'imposition du contribuable.

4 - Revenus fonciers étrangers "exonérés" ... ils n'entrent pas sur la 2044 , mais ils font l'objet d'un "calcul du taux effectif" qui a pour effet d'augmenter le taux d'imposition de vos autres revenus...

Dans le cas 3 et 4 l'épargnant reçoit un revenu net d'imposition étrangère.

Attention les SCPI ne tiennent pas compte de cet impôt étranger lorsqu'ils annoncent le rendement de la SCPI ... donc quand on vous annonce 6,5% en gros vous percevez 5% ...et ce revenu génèrera un complément d'imposition en France selon 3 ou 4.... donc 6,5% donne un peu plus de 4% net (selon votre fiscalité)...

Cordialement,