

Depuis plusieurs années une partie des actifs de l'Association des Centraliens de Marseille est investie dans des produits de La Française. Le partenariat avec la Gestion Privée du Groupe La Française vous permet d'accéder à une offre privilégiée.

### **Mais concrètement, comment est-il possible d'acheter des parts de SCPI ?**

C'est très simple ! Il existe 3 façons différentes d'acquérir des parts de SCPI :

1. Au comptant ou à crédit,
2. En direct ou en assurance-vie,
3. En pleine propriété ou en démembrement.

#### **Au comptant ou à crédit**

Tout comme l'immobilier sous sa forme "pierre", la SCPI peut être souscrite à comptant ou à crédit. Dans ce dernier cas, il est intéressant de noter que les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers. L'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt, compte tenu de leur caractère aléatoire.

#### **En direct ou en assurance-vie**

Les SCPI peuvent être achetées en direct, mais elles sont également disponibles au sein des contrats d'assurance-vie, sous forme d'unités de compte (UC). Dans ce cas, l'assuré bénéficie de la fiscalité avantageuse des contrats d'assurance-vie. Les gains latents ne sont pas imposables si aucun rachat n'est effectué.

À noter, l'acquisition au sein de contrat d'assurance-vie ne permet pas de faire financer les parts à crédit

#### **En pleine propriété ou en démembrement**

L'achat en pleine propriété permet à l'investisseur d'être propriétaire de ses parts de SCPI mais également de toucher le revenu potentiel de cet investissement.

Néanmoins les parts de SCPI peuvent également être acquises en démembrement temporaire de propriété. Le démembrement temporaire de propriété est un contrat par lequel deux parties se partagent les droits de propriété des parts de SCPI (nue-propriété / usufruit) pour une période de temps fixe, déterminée à l'avance. Au terme du contrat, le nu-propriétaire récupère l'usufruit et, ainsi, la pleine propriété des parts. Le nu-propriétaire détient le droit de posséder les parts, mais ne perçoit aucun revenu. L'usufruitier reçoit les revenus des parts pendant la durée du démembrement. **Le nu-propriétaire :**

##### **Intérêt**

- Se constituer un patrimoine en ne payant qu'une quote-part du coût de la pleine propriété (selon la durée du démembrement).
- Pas de taxation à l'issue du contrat, quand l'usufruit rejoint la nue-propriété.
- Ne pas être assujetti à l'ISF au titre de cet actif (usufruitier redevable).
- Prévoir des revenus futurs

##### **Profil éventuel :**

- Un contribuable dont les revenus actuels suffisent voire soumis à l'ISF.

##### **L'usufruitier :**

##### **Intérêt**

- Ne payer qu'une quote-part de la pleine propriété et percevoir la totalité des revenus.
- Si l'usufruitier bénéficie de déficits fonciers non imputés, être exonéré d'impôts sur les revenus perçus, à concurrence des déficits.
- Pour les entreprises à l'IS, amortir l'investissement.

### Profil éventuel :

- Un contribuable faiblement imposé, qui cherche des revenus complémentaires.
- Un contribuable disposant de déficits fonciers non imputés.
- Une société qui souhaite augmenter ses revenus comparativement aux SICAV monétaires.

À noter, le démembrement de propriété de parts existe sous une forme viagère.

Ce mode d'acquisition présente également des contraintes :

Le nu-proprétaire ne peut déduire de ses revenus les intérêts de l'emprunt éventuellement contracté en vue de financer l'acquisition de la nue-proprété.

Les parts détenues en usufruit entrent dans l'assiette de l'ISF de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété.

Tant pour le nu-proprétaire que pour l'usufruitier, la liquidité des parts est quasi-nulle pendant toute la période du démembrement.

### Philosophie du Groupe La Française

Ancrée sur **quatre pôles d'activité** – Valeurs Mobilières, Immobilier, Solutions d'Investissement et Financement Direct de l'Économie – La Française, société de gestion, déploie son **modèle multi-expertises** auprès d'une clientèle institutionnelle et patrimoniale, tant en France qu'à l'international. Avec près de 60 milliards d'euros sous gestion, elle est aujourd'hui présente dans les grandes villes européennes, aux USA et en Asie. En tant qu'**acteur responsable** et par une approche de long terme, le Groupe La Française intègre les défis de demain pour forger ses convictions d'aujourd'hui.

### La recherche permanente de votre satisfaction

La Française s'attache à développer des **solutions adaptées à vos enjeux** et à vos besoins. Notre priorité est de vous **accompagner au plus près** en vous proposant des solutions dédiées. **La Gestion Privée du Groupe La Française** offre un ensemble de services pour gérer votre patrimoine dans la durée et la sérénité.

Accompagné par un ingénieur patrimonial, nous étudions votre situation sous un angle à la fois juridique et financier afin de mieux protéger, développer et transmettre votre patrimoine. Nous mettons notre expertise, et les compétences sélectionnées tant au sein du groupe qu'auprès de structures externes innovantes, à votre service pour élaborer avec vous une stratégie personnalisée, tout en vous donnant accès aux produits les plus diversifiés du marché :

- plus de 15 contrats d'assurance-vie,
- compte titres, PEA, PEA-PME
- actions, obligations,
- immobilier,
- private equity
- forêts, vignobles...

Pour tout renseignement complémentaire ou toute étude que vous souhaiteriez nous faire parvenir, nos équipes se tiennent à votre entière disposition pour vous assister dans vos démarches.



**Amandine CHAIGNE**

Directeur clientèle privée

La Française Gestion Privée

Tél. +33 (0)1 44 56 11 20

Mob. +33 (0)6 13 58 47 13

[achaigne@lafrancaise-group.com](mailto:achaigne@lafrancaise-group.com)

[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)