



SCPI Fiscales La pierre papier

☞ Définition :

Acquérir des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) investies dans des logements placés sous le dispositif BORLOO, ROBIEN, MALRAUX, GIRARDIN permet d'obtenir les mêmes avantages fiscaux que l'achat en direct, à deux différences près : l'amortissement Robien ou Borloo n'est calculé que sur 95% de la valeur d'achat (contre 100% pour l'acquisition en direct) mais en contrepartie, il commence à courir dès l'acquisition des parts et non lors de la mise en location effective.

Ce dernier point est particulièrement avantageux par rapport à une acquisition en vente en l'état futur d'achèvement où l'arrivée du locataire peut parfois intervenir que lus d'un an après l'achat.

De plus, la mise de départ est beaucoup moins importante, les parts étant en moyenne vendues 1500€ avec un minimum d'acquisition de cinq unités.

☞ Des spécificités propres à chaque SCPI :

- Pour les SCPI Robien et Borloo, l'avantage fiscal est immédiat.**
- Pour les SCPI Malraux, la défiscalisation se calcule en tenant compte de l'avancement des travaux et au prorata de leur réalisation.**
- Enfin pour les SCPI Girardin, c'est le principe de l'investissement en direct qui s'applique, soit une réduction d'impôts de 40 à 64% selon les cas étalée sur cinq ou six ans.**