

# Des SCPI très spécialisées La Vie Immobilière N° 5

Date de Publication : 01/03/2007

Les sociétés civiles de placement immobilier loi 1948 et loi Malraux visent, sur un créneau étroit, des investisseurs avertis qui cherchent à optimiser leur patrimoine. **Apriori**, rien ne rapproche ces deux catégories de SCPI. L'une permet des réductions d'impôt (loi Malraux), l'autre cherche à obtenir de la plus-value (loi de 1948). Leur seul point commun : elles s'appuient sur des dispositifs légaux qui ne concernent qu'un parc limité d'immeubles. Et les produits ne sont pas légion : dans chaque catégorie, on dénombre une seule SCPI en activité ouverte à la souscription.

## **SCPI loi de 1948 : Pour dégager une plus-value**

Utiliser les décotes sur les appartements en loi 1948 pour réaliser des plus-values : c'est le principe suivi par Pierre 48, seule SCPI dans son genre. Les loyers réglementés et faibles et les conditions de maintien des occupants dans les lieux donnent à ces appartements une décote à l'achat. Comme ces avantages ne sont pas transmissibles à la libération de l'appartement, la valeur de ce dernier remonte automatiquement. Il resterait 100 000 logements loi 1948. Mais Pierre 48 ne se limite pas à ce type de bien. « Nous achetons des appartements ou des immeubles avec une décote due à des conditions d'occupation particulières, mais qui vont se valoriser à leur libération », explique Alain Perrolaz, directeur général de Peref Gestion. Sont concernés les logements soumis à la loi de 1989 (maintien dans les lieux), sous convention... « Cela s'adresse à des personnes ne cherchant pas de revenus fonciers », estime **Jean-Pierre Rondeau**, de Megara Finance. Pour en profiter au maximum, mieux vaut les garder quinze ans, pour éviter les taxes sur la plus-value.

## **SCPI Malraux : Pour payer moins d'impôts**

Baptisées d'après la loi du même nom, ces SCPI permettent de bénéficier des mêmes avantages que lors d'un investissement en direct. La loi Malraux permet à un investisseur, acquéreur d'un bien dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), de déduire le montant des travaux de restauration immobilière de son revenu global et non de ses seuls revenus fonciers, cela sans plafond. En moyenne, une SCPI Malraux aura permis à terme de déduire de ses revenus globaux entre 80 et 90 % du prix de la part. Dès le début des travaux, le gestionnaire communique chaque année aux détenteurs la somme déductible par part. Elle ne distribue cependant pas de dividendes, même lorsque certains biens sont loués : les sommes récoltées sont réinvesties pour des travaux dans d'autres immeubles. Il n'y a pas de marché secondaire, car l'avantage fiscal ne peut être transmis. Il faut garder les parts au moins six ans après le début des travaux. En fin de parcours, une fois tous les travaux de rénovation réalisés et les six années de bail écoulées, les SCPI Malraux peuvent être transformées en SCPI de plus-value à l'occasion de la liquidation du patrimoine, une autre solution étant l'intégration de ce patrimoine à une SCPI de rendement classique. « La sortie est souvent difficile. Il faut attendre la dissolution, ce qui peut prendre du temps, argumente **Jean-Pierre Rondeau**. La liquidation du patrimoine peut elle aussi s'étendre sur plusieurs années. » La SCPI Malraux est destinée à une clientèle imposée sur la tranche maximale (40 %) et qui ne cherche pas de revenus complémentaires. Une seule exception : une fois le capital social atteint et les travaux finis, quand la SCPI Malraux se transforme jusqu'à sa dissolution en SCPI de rendement en mettant les biens en location. Comme les patrimoines ne sont pas très étendus et que ce sont des locaux d'habitation, le rendement est assez faible. Associé à de longs délais de vente, cela finit par faire baisser le prix de la part.

**Jean-Marie Benoist**