

Comment acheter et vendre des parts de SCPI La Vie Immobilière N° 9

Date de Publication : 01/07/2007

Les transactions de parts de sociétés civiles de placement immobilier sont soumises à des règles strictes. Nos conseils pour faire les bons choix. Vous avez décidé d'investir dans l'immobilier, mais vous ne disposez pas du capital suffisant pour acheter un bien ? Vous pouvez alors passer par une société civile de placement immobilier (SCPI). La première étape est de choisir le produit dans lequel vous voulez investir, parmi les multiples placements disponibles. Une seule méthode : lire les notes d'information et les bulletins trimestriels émis par la société de gestion. Vous y trouverez le montant des frais liés à l'acquisition, la gestion et la vente de parts, les performances du produit, la composition du patrimoine... Celui-ci peut comprendre de l'immobilier résidentiel, de bureau, ou encore des commerces ou des entrepôts. Il est même possible de panacher différentes SCPI pour se composer un portefeuille équilibré.

Achat : attention aux frais d'entrée

Il existe plusieurs façons d'acheter des parts de SCPI. Tout d'abord, lors de la création de la société. Si la SCPI visée est dite à capital fixe, il faut profiter d'une augmentation de capital ; si elle est à capital variable, l'entrée peut se faire à tout moment – certaines sociétés de gestion régulent cependant les entrées. Enfin, il est possible d'acquérir des parts sur le marché secondaire : il s'agit en fait de racheter les parts de souscripteurs qui, eux, sortent de la société. On n'achète pas des parts de SCPI pour les revendre quelques jours plus tard. « Comme tout produit immobilier, ce sont des supports de placement à long terme, rappelle Serge Blanc, secrétaire général de l'Association des porteurs de parts de SCPI (APPSCPI). On conseille de les garder au moins dix à quinze ans », ce qui amortit les frais d'entrée. Tout achat de parts est soumis à des frais. Les droits d'enregistrement, fixes, se montent à 5 % du prix de la part ; les frais de souscription varient selon les SCPI, généralement entre 4 et 6 %, mais peuvent monter jusqu'à 10 %. « **Détail à retenir : les droits d'enregistrement et les frais de souscription sont réglés à la société de gestion lors de la revente des parts, et non lors de l'achat** », précise **Jean-Pierre Rondeau**, de Megara Finance.

Vente : des délais incompressibles

La revente de parts n'est pas une opération immédiate. « La procédure prend au minimum de une à deux semaines, souligne Christophe Geoffroy, de Haussmann Patrimoine. Mais cela peut durer plus longtemps. » A la différence des actions, négociables à tout moment, les SCPI sont peu liquides par nature. « Cependant le marché se porte bien en ce moment, poursuit Christophe Geoffroy. Et tout indique que cela va continuer. » Deux solutions se présentent lorsqu'un souscripteur veut vendre ses parts. Il peut s'adresser directement à la société de gestion, qui lui rachètera sa participation selon un montant déterminé (appelé le prix d'exécution). Ce dernier est fixé à intervalles réguliers, qui peuvent aller de trois mois à un jour. La deuxième option est de passer sur le marché d'échange, aussi appelé marché secondaire. La démarche est ici un peu différente. Le souscripteur demande à sa société de gestion de placer ses parts sur ce marché d'échange, en indiquant le prix auquel il entend les céder. Il n'y a plus ensuite qu'à attendre que quelqu'un soit séduit par l'offre. Cela suppose évidemment de ne pas surévaluer son bien. La cession de parts entraîne des frais : les droits d'enregistrement, de 5 %, et les droits de souscriptions, entre 4 et 6 % en moyenne. « **Il est possible de ne pas payer ces frais de souscription en portant ses parts sur le marché secondaire, explique Jean-Pierre Rondeau. Ils seront supportés par l'acquéreur suivant. En revanche, il faudra payer une commission de cession.** » Celle-ci peut prendre différentes formes. Si la vente s'effectue directement à la société de gestion, il s'agit en général d'un forfait dont le montant est très variable. Si elle se conclut sur le marché secondaire, cette commission prendra le plus souvent la forme d'un pourcentage du prix

d'exécution, 5 % en moyenne et en général à la charge de l'acheteur. Si, lors de la vente, le souscripteur réalise une plusvalue, celle-ci est imposée au taux fixe de 16 %. Son calcul est complexe. Tout d'abord, il faut appliquer un abattement de 1 000 euros sur l'ensemble de la vente, puis de 10 % supplémentaires pour chaque année de détention à partir de la cinquième, ce qui veut dire qu'au bout de quinze ans la plus-value est totalement exonérée, comme pour tout investissement immobilier

Jean-Marie Benoist