

SCI et OPCI en contrat



Immobilier

Unités de compte

Liquidité



Les objectifs

- Distinguer SCI, OPCI et SCPI en contrat.
- Lire composition, frais et rachat.



Les caractéristiques principales

Une SCI en unité de compte, un OPCI et une SCPI ont des règles distinctes. Ils peuvent combiner immobilier, participations, liquidités et autres actifs. Fortuneo, Boursobank et les contrats LINXEA référencent des supports selon leur catalogue.



Les avantages

- Exposition immobilière dans un contrat.
- Gestion des actifs par des professionnels.
- Diversification possible entre actifs selon le support.



Les limites

Valeur immobilière, liquidité, frais d'entrée et de gestion à plusieurs niveaux, restrictions d'arbitrage et baisse des parts. L'assureur ne garantit pas le capital des unités de compte.



Les règles fiscales

Dans une assurance vie, l'imposition concerne en principe les gains compris dans les rachats ; dates des primes, ancienneté, seuils et abattement après huit ans comptent. Les prélèvements sociaux des contrats rachetables restent à 17,2 %. En PER, la fiscalité dépend des versements déduits ou non, du compartiment et du mode de sortie. La fraction immobilière peut entrer dans l'IFI selon la situation et les règles applicables. Ne pas déclarer les revenus internes du contrat comme des loyers perçus directement.

À se demander : Quelle est la composition du support et sa liquidité ?

[Fortuneo](#) ➤ [Boursobank](#) ➤ [LINXEA](#) ➤ [Ministère de l'Économie](#) ➤