

SCPI : crédit et nue-propriété

Crédit

Démembrement

Flux



Les objectifs

- Distinguer crédit et nue-propriété temporaire.
- Lire les flux et les engagements de chaque mode.



Les caractéristiques principales

À crédit, des échéances restent dues indépendamment des distributions. En démembrement temporaire, le nu-proprétaire n'encaisse normalement pas les revenus pendant la durée prévue ; il récupère la pleine propriété à son terme selon le contrat. Ces solutions sont différentes de la détention en assurance vie.



Les avantages

- Plusieurs façons d'acquérir des parts.
- Nue-propriété avec une durée contractuelle définie.
- Financement à crédit envisageable après étude adaptée.



Les limites

Dettes, taux, absence de loyers, vacance, baisse des parts et revente difficile. Les clés de démembrement et frais de sortie doivent être lus avant de raisonner sur un gain.



Les règles fiscales

Pour une SCPI détenue directement, le régime dépend des revenus français ou étrangers et des conventions. Les intérêts d'emprunt ne sont pas déductibles dans toutes les situations. IFI, démembrement et plus-values requièrent une analyse propre ; aucune économie fiscale n'est automatique.

À se demander : Quels flux puis-je supporter si les revenus baissent ?