

Comment investir en SCPI ?

4 modes de souscription, chacun adapté à une situation patrimoniale différente.

 **Au comptant**

 **À crédit**

 **Via assurance-vie**

 **En démembrement**

Il n'existe pas de meilleure façon d'investir en SCPI. Tout dépend de votre situation : fiscalité, objectifs, horizon et capacité d'épargne. Ces modes peuvent aussi se combiner.



Au comptant La voie directe

DÈS 1 000 €

Vous investissez directement vos fonds propres. C'est le mode le plus simple : vous achetez des parts, **la société de gestion gère tout**, et vous percevez des dividendes mensuels potentiels en proportion de votre investissement.

LES ATOUTS

- ✓ Souscription rapide, sans démarche bancaire
- ✓ Dividendes mensuels potentiels dès le délai de jouissance
- ✓ Aucune mensualité à rembourser



À crédit L'effet de levier

OPTIMISATION FISCALE

Vous empruntez pour investir et bénéficiez d'un effet de levier. Les dividendes perçus contribuent au remboursement des mensualités. **Les intérêts d'emprunt sont déductibles de vos revenus fonciers**, ce qui peut alléger votre fiscalité.

LES ATOUTS

- ✓ Pas d'épargne à mobiliser au départ
- ✓ Intérêts d'emprunt déductibles des revenus fonciers
- ✓ Souscription rapide, sans démarche bancaire



Via assurance-vie L'enveloppe fiscale

FISCALITÉ ALLÉGÉE APRÈS 8 ANS

Vous investissez en SCPI à travers une enveloppe fiscale. Vous bénéficiez de **la fiscalité avantageuse du contrat, notamment après 8 ans**. En contrepartie, le choix de SCPI est limité à celles référencées par votre assureur.

LES ATOUTS

- ✓ Fiscalité allégée sur les gains après 8 ans
- ✓ Transmission hors succession (jusqu'à 152 500 € par bénéficiaire)
- ✓ Parts hors assiette IFI



En démembrement Acheter aujourd'hui, percevoir demain

DÉCOTE JUSQU'À 45%

Vous achetez des parts à prix réduit. Pendant la durée choisie, **vous ne percevez pas de revenus – et ne payez aucun impôt**. À l'échéance, la pleine propriété vous revient automatiquement.

LES ATOUTS

- ✓ Décote à l'entrée jusqu'à 45%
- ✓ Aucune imposition pendant toute la période
- ✓ Montant investi hors assiette IFI