

Important toilettage réglementaire pour les SCPI



Depuis le 5 juillet, le spectre d'investissement des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) est élargi, notamment afin d'accompagner la transition écologique. De plus, la valorisation des parts (et intrinsèquement de leurs actifs) devra dorénavant faire l'objet d'une publication annuelle, voire semestrielle. L'ordonnance supprime également le montant nominal minimal des parts.

Les dispositions de cette ordonnance sont entrées en vigueur depuis le 5 juillet 2024. Toutefois l'ordonnance doit être ratifiée par un projet de loi de ratification dans un délai de 3 mois (avant le 4 octobre 2024), à défaut, elle deviendra caduque.

Accès à la location meublée

Depuis le 5 juillet 2024, les SCPI peuvent, à titre accessoire, faire l'acquisition en vue de leur mise en location de meubles et d'équipements affectés aux immeubles qu'elles détiennent.

Les SCPI pourront alors, à titre accessoire, exercer une activité de location meublée ou équipée. Les revenus issus de ces locations feront nécessairement l'objet d'une imposition au régime réel BIC pour les associés souscripteurs.

Cette faculté de réaliser de la location meublée ne permettra aux associés de bénéficier d'une fiscalité avantageuse du fait de l'amortissement qu'au titre des nouvelles acquisitions réalisées par la SCPI. En effet, pour les biens qui figurent déjà au bilan de la SCPI, le passage d'une location nue à une location meublée ne présente qu'un intérêt fiscal limité. Sauf réévaluation, et constatation d'une plus-value immobilière, les biens seront amortis :

- pour leur valeur d'inscription au bilan, qui peut se révéler inférieure à leur valeur vénale ;
- pour la durée résiduelle d'amortissement (les amortissements non passés entre l'acquisition et la mise en location meublée sont perdus).

Outre la notion d'activité « accessoire » admise par le code monétaire et financier, il conviendra également d'être attentif à la proportion de recettes de location meublée encaissées par la SCPI. Si les recettes de location meublée excèdent 10 % des recettes totales, la SCPI s'expose à un assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

Les revenus appréhendés par les associés ne seraient dès lors plus imposables dans la catégorie des revenus fonciers, plus-values immobilières, revenus de location meublée, voire produits financiers, mais en dividendes.

Accompagnement de la transition énergétique

Depuis le 5 juillet 2024, les SCPI peuvent procéder à l'acquisition, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (par exemple : installation de panneaux photovoltaïques) et revendre l'électricité produite. Cette activité doit être exercée à titre accessoire.

Le produit de cette activité sera pour les associés :

- en cas de location du procédé installé : imposé en tant que revenus fonciers ;
- en cas de vente de l'électricité produite : imposable en BIC non professionnel au régime réel et aux prélèvements sociaux.

Le régime d'exonération des revenus tirés de la vente d'électricité étant réservé aux personnes physiques exerçant directement cette activité, les associés de la SCPI ne pourront pas s'en prévaloir.

Pour en savoir plus, voir notre Document FISCALITE – Comment est fiscalisée la revente d'électricité (photovoltaïque) ?

L'activité de revente d'électricité peut également exposer la SCPI à un assujettissement à l'IS.

Possibilité d'investir dans des parts d'autres sociétés

Jusqu'à présent, les SCPI ne pouvaient prendre des participations que dans des parts de sociétés de personnes dans lesquelles les associés répondent du passif au-delà de leurs apports (société civile ou SNC) et dont l'actif est constitué principalement de biens immobiliers.

Depuis le 5 juillet 2024, les SCPI peuvent également prendre des participations dans des sociétés commerciales sous réserve des conditions suivantes :

- la responsabilité des associés est limitée au montant de leurs apports (SARL, SAS) ;
- l'actif est principalement constitué, directement ou indirectement, d'immeubles, meubles, procédés de production d'énergies renouvelables ou d'avances consenties à des sociétés du groupe ;
- les instruments financiers émis par ces sociétés ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé.

Accès au capital et devoir d'information

A la clôture de chaque exercice, les SCPI sont tenues d'établir un rapport de gestion dans lequel elles dressent :

- l'inventaire des biens et actifs qu'elles détiennent ;
- les dettes existantes ;
- les comptes annuels et un rapport de gestion écrit ;
- la situation de la société sur l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les éléments notables intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date de rédaction du rapport ;
- les valeurs comptables, de réalisation (valeur vénale des actifs nets de la SCPI) et de reconstitution des parts (valeur de réalisation majorée des frais qu'il faudrait acquitter en cas d'acquisition du patrimoine de la SCPI : frais d'actes, commissions, frais d'agence, etc.).

Depuis le 5 juillet 2024, les sociétés de gestion doivent arrêter et publier les valeurs comptables, les valeurs de réalisation (valeur vénale des actifs) et les valeurs de reconstitution de la société :

- à la clôture de l'exercice ;
- et, le cas échéant, à la date de situation comptable intermédiaire semestrielle (pour les SCPI à capital variable OU à capital fixe et en cas d'augmentation de capital.

Les modalités de détermination et de publication de ces valeurs seront à préciser par décret.

Les sociétés de gestion communiquent en général les valeurs de retrait (prix de rachat proposé à l'associé sortant) et de souscription (valeur de retrait majorée des frais de souscription) trimestriellement.

Montant minimal et catégories de parts

Jusqu'au 4 juillet 2024, le montant nominal des parts de SCPI ne pouvait être inférieur à 150 €. Depuis le 5 juillet, il n'existe plus de montant minimal.

Dans la pratique : les sociétés de gestion fixent généralement un nombre minimum de parts à acquérir par acte de souscription.

Les SCPI ont dorénavant la possibilité de prévoir des catégories de parts (par exemple : pour moduler les droits des investisseurs privés et des investisseurs professionnels), sous respect des prescriptions de l'AMF.

Vous voulez en savoir plus ?

☎ 01.42.95.80.00

✉ info@maubourg-patrimoine.fr