

# Convergence

Mars 2015

Supplément au N°13  
Trimestriel de la CCEF  
7 € (supplément seul)



**DOSSIER**  
**OSER LA SCPI**

Dossier réalisé par la Commission Patrimoine immobilier du dirigeant présidée par Évelyne du Coudray.

**CCEF**

Compagnie des Conseils  
et Experts Financiers

# Oser la SCPI

## Sommaire

<b>Les SCPI : « le couteau suisse de l'immobilier »</b> .....	9
Définition des SCPI	
Réglementation & agrément AMF	
Les principaux acteurs	
Quelques chiffres	
<b>Les différents types de SCPI</b> .....	10
Les SCPI de rendement	
Les SCPI fiscales	
Les SCPI de capitalisation	
<b>Les clés de la SCPI</b> .....	11
Le gestionnaire	
Les organes de gestion	
Les actifs	
La gestion locative	
La gestion immobilière	
L'évolution du capital, le marché des parts et la gestion actif/passif	
Les performances financières	
<b>Modes d'acquisition</b> .....	13
En direct et sans recours au crédit	
Avec l'effet de levier du crédit	
Via l'assurance-vie	
Via une SCI	
En démembrement	
<b>La fiscalité des parts de SCPI</b> .....	21
Revenus fonciers	
Revenus financiers	
Plus-values immobilières	
ISF	
Droits d'enregistrement et de timbre	
<b>Donation et transmission</b> .....	22
Donation des parts de SCPI	
Transmission par voie successorale des parts de SCPI	
<b>FAQ : Foire aux questions</b> .....	24
<b>Comparatif entre immobilier en direct et SCPI</b> .....	26

Convergence, revue trimestrielle de la Compagnie des conseils et experts financiers (CCEF) - Association Loi 1901  
 Le dossier « Oser la SCPI » est un supplément du n° 13, daté de mars 2015.  
 Directeur de la publication : André-Paul Bahuon  
 Rédacteur en chef : Jean-Philippe Bidault - Assisté de Sylvie Gaillet-Latté  
 CCEF - 20, rue de l'Arcade, 75008 Paris - Tél : 01 44 94 27 70  
 Prix du numéro avec supplément : 21 euros TTC - Prix du supplément seul : 7 euros TTC - Abonnement 2015 : 48 euros TTC  
 ISSN : 2270-8413 - dépôt légal à parution  
 Éditeur : © BGC Toscane - Photos : © Fotolia / Istock / PhotoAlto / Stockbyte

Commission Patrimoine immobilier du dirigeant présidée par Évelyne du Coudray.

Ont participé aux travaux :

Jacques Bellamy-Brown, Eric Guiard, Loïc de Kerviler, Jean Lefèvre, Philippe Loncke, Shabname Meralli-Ballou Monnot, Didier Rémy.



Évelyne du Coudray



Jacques Bellamy-Brown



Éric Guiard



Loïc de Kerviler



Jean Lefèvre



Philippe Loncke



Shabname Meralli-Ballou Monnot



Didier Rémy

## Abonnement à la revue Convergence



1 an  
40€



20 rue de L'Arcade - 75008 PARIS

ccefsl @ wanadoo.fr

Tél. 01 44 94 27 70 - Fax 01 44 94 14 89



www.ccef.net

Soit l'abonnement annuel à 48 euros TTC.  
 Numéro à l'unité 16 euros TTC.