

Fiche d'information

Produits d'investissements alternatifs (SCPI, FCPI, FIP)

Ce document d'information non contractuel n'a pas vocation à être exhaustif

Mise à jour en décembre 2017

L'ESSENTIEL

Placements collectifs

Les produits d'investissement alternatifs font partie de la grande famille des placements collectifs, mais sont soumis à des règles différentes de celles des organismes de placements collectifs (OPC). Ces fonds restent néanmoins agréés par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et sont soumis à différentes règles, tout comme peuvent aussi l'être les OPC.

La société de gestion du fonds doit être agréée par l'AMF et ses actifs sont conservés par un dépositaire dans l'objectif de protéger au mieux les différents investisseurs.

La société civile de placement immobilier (SCPI)

La SCPI vous permet d'investir indirectement dans l'immobilier. Vous devenez associé d'une société dont l'objectif est l'acquisition (directe ou indirecte) et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location. Ce placement de long terme est appelé communément « pierre papier ».

Le risque de la SCPI est mutualisé : une SCPI détient souvent plusieurs immeubles et locataires, dans plusieurs villes de France ou d'Europe : l'investissement est donc largement réparti.

Les parts de la SCPI peuvent être vendues tout au long de l'année.

Il existe deux types de SCPI :

- Les SCPI de rendement qui ont pour objectif de vous faire percevoir un revenu locatif.
- Les SCPI fiscales permettant de générer une économie d'impôt (exemple : la SCPI Pinel peut vous octroyer, sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions, une réduction d'impôt de 18 à 21 %).

Un placement dans une SCPI comporte des particularités :

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme.
- Elles doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine ou d'obtention d'avantages fiscaux.
- Ce placement étant investi exclusivement en immobilier, il est considéré comme peu « liquide ».

Les conditions de cession (délais, prix) varient en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et de la non-transmissibilité de l'avantage fiscal (dans le cas des SCPI « fiscales »).

Les FCPI et FIP

- Un FCPI — Fonds Commun de Placement dans l'Innovation — est un produit financier d'optimisation fiscale qui vise à faciliter le développement des PME françaises et européennes innovantes. Il est investi à 70 % minimum dans des sociétés ayant leur siège social dans l'Union européenne, soumises à l'impôt sur les sociétés, employant moins de 2 000 salariés et présentant un caractère innovant.
- Un FIP — Fonds d'Investissement de Proximité — est un produit financier d'optimisation fiscale qui vise à faciliter le développement des PME françaises régionales. Ces entreprises doivent, soit avoir leur siège social, soit exercer principalement leur activité dans la zone géographique définie.

Les FCPI et les FIP permettent chacun, sous réserve de respecter certaines conditions, une réduction de l'Impôt sur le Revenu.

Les avantages fiscaux dépendent notamment de la situation individuelle de chaque souscripteur et sont susceptibles d'être modifiés ultérieurement.

Les avantages fiscaux des FCPI et des FIP sont acquis en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée de détention minimum de 5 ans. Cependant, la durée de blocage de ces placements n'est pas liée à cette contrainte fiscale du fait de l'investissement dans des entreprises dont le délai de maturité peut être plus long.

Il est en effet en pratique impossible d'obtenir le rachat de ses parts de FCPI/FIP pendant la durée de vie du fonds, pouvant aller en principe jusqu'à 10 ans.

RISQUES

Nous attirons également votre attention sur les principaux risques de ces fonds : risque de perte en capital, risque d'illiquidité, risque de requalification fiscale. Nous vous recommandons de lire attentivement l'avertissement AMF ainsi que des DICI/Règlements et brochures des fonds disponibles sur le site. Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures.