



SCPI en démembrement : un placement judicieux pour préparer sa retraite

(Pierrepapier) « Souscrire des parts de SCPI en démembrement permet de compléter ses revenus à un horizon déterminé en profitant d'une décote au moment de l'achat. Pendant la période transitoire, le nu-proprétaire devra en revanche renoncer aux loyers qui seront perçus par l'usufruitier », rappelle Jean Pitois, Directeur du développement de Perial. Préparer sa retraite en se constituant des revenus supplémentaires issus d'un placement immobilier est une priorité pour beaucoup d'épargnants français. L'une des solutions les plus avantageuses consiste à souscrire des parts de SCPI en démembrement. Vous ferez ainsi l'acquisition de la nue-proprété des parts de la SCPI. Explication : vous aurez, dès la souscription, la pleine propriété des murs mais vous ne percevrez pas les loyers pendant toute la période du démembrement (généralement 5, 10 ou 15 ans). En contrepartie, vous bénéficierez d'une décote au moment de l'achat. A la fin du démembrement, l'usufruit temporaire accordé à celui qui a touché les loyers pendant la période déterminée sera supprimé et vous commencerez alors à percevoir en intégralité les revenus issus des parts de la SCPI. Il s'agira alors d'un vrai complément de revenus que les utilisateurs de cette solution patrimoniale ingénieuse peuvent faire coïncider avec leur départ en retraite. La souscription d'une SCPI en démembrement est également particulièrement adaptée aux contribuables assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). En effet, les parts détenues n'entrent pas dans l'assiette de calcul de l'IFI. De même, lors de la reconstitution de la pleine propriété des parts de la SCPI, au moment de l'extinction du démembrement, aucune plus-value potentielle ne pourra donner lieu à une imposition. Le prix d'acquisition retenu est celui de la pleine propriété et ne tient pas compte de la décote qui a été appliquée au moment de la souscription initiale.