

## Fiche de synthèse « Les SCPI investies à l'Étranger »

### Vos objectifs

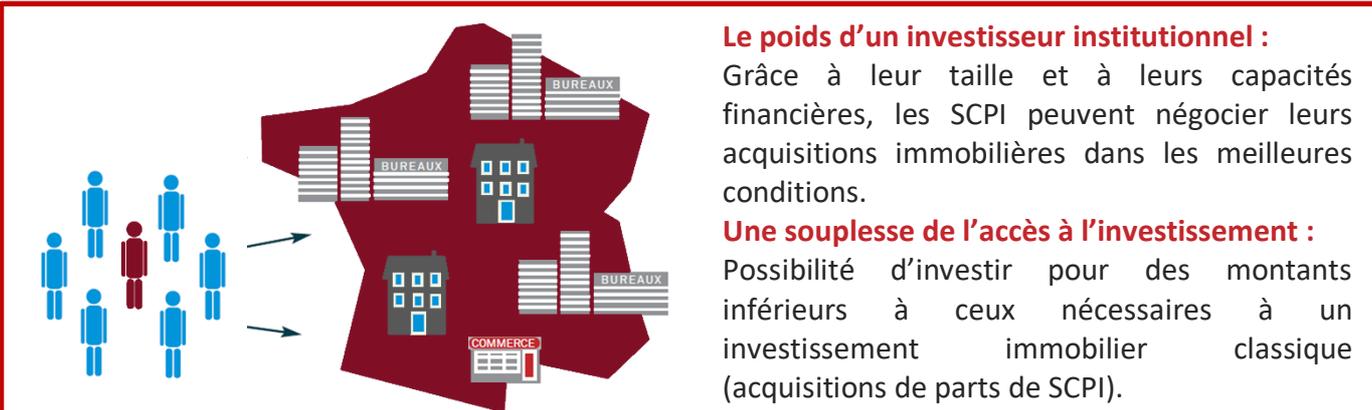
- Bénéficier des avantages de l'investissement immobilier, avec une mise de fonds réduite
- Percevoir des revenus réguliers en mutualisant les risques grâce des zones géographiques à l'échelle nationale et internationale, un patrimoine en habitation, commerce, bureau et de nombreux locataires.

### Investir en SCPI

Le principe de cet investissement repose sur l'achat de parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) qui acquièrent et gèrent un patrimoine immobilier locatif diversifié.

**Vous pouvez acheter des parts au comptant ou à crédit :**

- **Sur le marché primaire :** lors de la création de la SCPI et à chaque augmentation de capital, ou
- **Sur le marché secondaire :** en rachetant des parts à un associé.



**Le poids d'un investisseur institutionnel :**  
Grâce à leur taille et à leurs capacités financières, les SCPI peuvent négocier leurs acquisitions immobilières dans les meilleures conditions.

**Une souplesse de l'accès à l'investissement :**  
Possibilité d'investir pour des montants inférieurs à ceux nécessaires à un investissement immobilier classique (acquisitions de parts de SCPI).

**L'activité des SCPI est étroitement réglementée :**

- Autorité de tutelle : Autorité des Marchés Financiers (AMF)
- Obligation d'information trimestrielle ou semestrielle aux porteurs de parts
- Rapport annuel et assemblée générale, bilan et compte de résultat, validés par des commissaires aux comptes indépendants de la société de gestion.

### Fiscalité des SCPI

**La fiscalité des revenus fonciers étrangers** pour un résident fiscal français est fonction de la convention fiscale applicable entre la France et les pays de détention des immeubles. La quasi-totalité des conventions prévoient l'imposition des revenus fonciers dans le pays de localisation des immeubles, avec une fiscalité majoritairement plus avantageuse que celle applicable en France. Il s'agit d'une fiscalité plus douce car la **CSG-CRDS n'est pas appliquée** sur les revenus étrangers. Par ailleurs, pour éviter la "double imposition", il est prévu d'appliquer soit la **méthode du crédit d'impôt**, soit celle du **taux effectif**.