



## « Augmenter le rendement de son assurance-vie avec les SCPI »

Antoine Dadvisard, Président du Directoire de Matignon Finances



### Matignon Finances

A l'heure où la baisse des rendements des fonds euros est une certitude, il est nécessaire de se poser la question de la diversification. L'intégration de SCPI dans un contrat d'assurance-vie peut être une bonne opportunité pour ceux qui veulent dynamiser leurs contrats sans trop investir sur les actions. Cette piste de diversification touche à la fois les aspects économiques, fiscaux et patrimoniaux.

#### Des rendements attractifs

En termes de flux, les revenus des SCPI sont récurrents et souvent supérieurs maintenant à ceux des fonds euros versés par les compagnies. En effet, il est assez courant de voir des rendements proposés de 3% à plus de 5% sur la plupart des bonnes SCPI alors que les fonds euros sont plutôt situés entre 1,5% et 2,5%.

#### Une fiscalité allégée

Sur le plan fiscal, les revenus issus des SCPI (lorsque ces dernières sont détenues en direct) font partie des revenus fonciers et sont donc à soumettre chaque année à l'impôt sur le revenu majoré des prélèvements sociaux. Pour un contribuable soumis à un taux marginal de 41%, le taux de prélèvement est donc de 58,2%. En revanche, dans le cadre avantageux de l'assurance-vie, les revenus distribués sont intégrés dans le contrat et ne supportent aucun prélèvement tant qu'aucune opération de rachat n'est réalisée. En cas de rachat partiel

[Visualiser l'article](#)

ou total du contrat, ce sera la fiscalité des rachats qui sera mise en place. En attendant, les impôts et taxes non payés continuent à générer des intérêts sur votre contrat.

En revanche, si vous êtes assujetti à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière), vous devrez intégrer la valeur de rachat de votre SCPI dans votre déclaration.

#### Une transmission avantageuse

Au niveau patrimonial, l'avantage est encore à l'assurance-vie. En effet, en cas de décès, si le défunt détient des parts de SCPI en direct, ces dernières seront assujetties aux droits de succession, tandis que celles détenues dans un contrat d'assurance vie feront l'objet d'une taxation selon le régime de l'assurance vie, qui reste plus avantageux dans bien des cas.

Enfin, en termes de coût d'acquisition et de liquidité, les frais supportés sont en général bien inférieurs à une détention en direct et les délais d'entrée sortie beaucoup plus rapides. En effet, il n'y aura pas de frais de mutations et en cas de rachat, la liquidité sera assurée par la compagnie.

#### Comment cela fonctionne-t-il ?

Les SCPI que vous pourriez détenir dans votre contrat doivent vous être proposées par la compagnie. Cette dernière va les acquérir pour son propre compte, les détenir dans ses livres et vous les proposer dans les contrats qu'elle distribue. Le corollaire à tous les avantages cités plus haut est que bien sûr, chaque compagnie va sélectionner les quelques SCPI répondant à ses propres critères de risque. Il en résulte donc un choix limité, mais un choix qui aura fait l'objet d'une sélection rigoureuse par des professionnels; vous aurez donc moins de chances de vous tromper !

De plus, la compagnie, dans sa politique prudentielle, va limiter pour chaque souscripteur, la part qu'il est possible de souscrire par SCPI ainsi que le montant total en proportion de votre contrat. Ce taux de détention est souvent limité à 25% ou 30% du montant total de votre contrat. Il ne sera donc pas possible de constituer un contrat investi uniquement en SCPI, ce qui va dans le bon sens.

En conclusion, les avantages procurés par la détention de quelques SCPI dans son contrat d'assurance-vie sont indéniables grâce à la diversification qu'elles apportent, au supplément de rendement offert par rapport au fonds euros, aux frais réduits constatés et à l'intérêt patrimonial. Le conseil d'un professionnel reste néanmoins indispensable pour vous guider dans le choix des compagnies proposant ce type d'investissement et les supports associés en fonction de vos objectifs personnels.