

Paris, le 6 novembre 2015

L'Autorité des marchés financiers appelle les épargnants à la vigilance en matière d'offres d'investissement de parts de SCPI « Malraux » et « Déficit foncier »

L'AMF a constaté que la fiscalité en fin de vie des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), notamment « Malraux » et « Déficit foncier » pouvait être mal comprise des investisseurs et peu détaillée dans les documents mis à leur disposition. En raison d'un regain d'intérêt pour ces produits présentant un avantage fiscal, l'AMF tient à rappeler aux particuliers les conseils de vigilance qui s'imposent.

La souscription de parts de SCPI dites « Malraux » et « Déficit foncier » se distingue par une réduction d'impôt pouvant atteindre 30% des dépenses engagées pour des travaux de rénovation pour les premières, et une diminution de l'assiette imposable pour les secondes. Ces avantages fiscaux peuvent être acquis en une seule fois dès l'année de souscription, contrairement aux autres dispositifs dont l'avantage est lissé sur plusieurs années (9 ans pour les SCPI « Scellier », « Duflot » ou « Pinel »).

Toutefois, la fiscalité de ces offres en fin de vie doit être prise en compte pour apprécier la rentabilité du produit. En effet, lors de l'achat des parts de SCPI, une quote-part significative du montant total étant affectée à la réalisation des travaux, le montant réellement alloué à l'acquisition du bien s'en trouve réduit d'autant. En fin de vie, généralement 13 à 15 ans plus tard, la plus-value est calculée sur la différence entre le prix d'achat hors travaux et le prix de vente, et est imposable. En d'autres termes, si les travaux qui certes ont procuré un avantage fiscal à l'entrée ont permis de générer une plus-value et donc de mieux vendre le bien, cette plus-value est fiscalisée lors de la revente. Il s'avère que ce mécanisme est parfois mal compris de la part des investisseurs. Si la communication des sociétés de gestion souligne l'attractivité fiscale lors de la souscription, elle est souvent moins transparente sur les impacts en termes de rentabilité au moment de la cession des actifs.

Afin d'améliorer l'information destinée aux investisseurs, laquelle doit présenter un contenu clair, exact et non trompeur, l'AMF a initié des travaux pour compléter sa doctrine et traiter cette problématique.

Elle recommande également aux épargnants de se renseigner précisément sur les modalités du produit : si certains placements ouvrent droit à des avantages fiscaux attractifs, il convient de considérer sur la durée de vie du produit l'ensemble des caractéristiques de l'investissement. La perspective d'une réduction d'impôt ne doit pas être le seul critère de choix et doit être pondérée selon le calcul des plus-values et la situation fiscale personnelle de l'épargnant notamment.

L'AMF rappelle enfin aux investisseurs d'appliquer avant tout projet de placement les conseils de vigilance suivants :

- aucun discours commercial ne doit faire oublier qu'il n'existe pas de rendement élevé sans risque élevé ;
- obtenez un socle minimal d'informations sur les sociétés ou intermédiaires qui vous proposent le produit (identité sociale, pays d'établissement, responsabilité civile, règles d'organisation, etc.) ;
- interrogez la société ou l'intermédiaire sur l'étendue de votre responsabilité juridique en souscrivant à son offre ;
- posez-vous la question de savoir comment est réalisée la valorisation du produit proposé (prix d'achat ou prix de vente) et renseignez-vous précisément sur les modalités de revente du produit.

Vous avez des questions ? Vous pouvez contacter l'équipe d'AMF Epargne info service au 01 53 45 62 00 du lundi au vendredi de 9h à 17h.

A propos de l'AMF

Autorité publique indépendante, l'AMF est chargée de veiller à la protection de l'épargne investie en produits financiers, à l'information des investisseurs et au bon fonctionnement des marchés. Visitez notre site www.amf-france.org



Suivez-nous sur Twitter https://twitter.com/AMF_actu



Suivez nous aussi en vidéos sur notre chaîne [Youtube](#)