

La Financière Magellan remet au goût du jour les SCI

Propos recueillis par Lucie Portejoie

Rencontre avec Stéphane Gianoli, son président.

Depuis fin décembre 2011, vous proposez à la vente des parts de SCI. Pouvez-vous nous présenter davantage ces montages ?

Stéphane Gianoli : C'est une façon d'accéder à trois des dispositifs les plus recherchés actuellement, avec des investissements immobiliers s'inscrivant dans le cadre des déficits fonciers, de la loi Malraux ancienne fiscalité ou de la nouvelle loi Malraux. Ces 3 solutions permettent de traiter tous les cas de figure, quelle que soit la situation fiscale de chaque investisseur. Le choix parmi ces trois régimes dépend du montant et de la nature des revenus. Le déficit foncier est adapté à ceux qui disposent de revenus fonciers imposés dans les deux tranches les plus élevées du barème (auxquelles s'ajoutent les prélèvements sociaux). La loi Malraux ancienne fiscalité est plutôt réservée à ceux qui sont imposés dans la tranche supérieure à 41 %. Enfin, la nouvelle loi Malraux s'adresse, elle, à la cible la plus large, en offrant une réduction d'impôt équivalente pour tous.

Pourquoi proposer l'investissement immobilier en parts ?

SG : Ces SCI constituent une solution d'investissement dans de l'immobilier avec effet fiscal, sans engager le budget que nécessite l'acquisition d'un appartement en totalité, avec un ticket d'entrée possible à partir de 10 000 €. Elles permettent aussi d'ajuster le montant de l'investissement pour le faire correspondre exactement au besoin d'économies d'impôts recherchées et optimiser ainsi l'opération. Chaque SCI a vocation à acquérir des biens immobiliers dans un seul immeuble, bien déterminé. La démarche est originale car elle consiste à réaliser un investissement en commun, aux mêmes conditions que le ferait un investisseur unique.

Vos SCI vont investir dans un seul bien. Quel est alors l'intérêt de s'orienter vers ce placement alors qu'il existe des SCPI Malraux et même des SCPI déficits fonciers dont le patrimoine est multisupport ?

SG : Nos SCI se singularisent totalement de la logique d'un investissement en parts de SCPI. En effet, ici, on investit en commun sur un bien en particulier que l'on a choisi en connaissant la ville, le bâtiment, son emplacement, le prix d'acquisition, le marché locatif... L'investisseur est donc en mesure de prendre sa décision en connaissant dès le départ l'ensemble des critères qui déterminent l'intérêt de l'investissement immobilier. Ce sont ces mêmes informations, que l'on étudie si méticuleusement lorsque l'on investit en direct, et que l'on accepte d'abandonner lorsque l'on investit en SCPI, en échange de la possibilité d'investir de petits montants sous forme de parts.

Nos SCI permettent aussi d'investir de faibles montants mais elles offrent une totale transparence sur les « sous-jacents ». Et si l'on veut diversifier son patrimoine, il est tout à fait possible d'investir sur plusieurs SCI.

Enfin, sur le plan de la tarification, elle a été étudiée pour ne pas exposer les investisseurs à un double niveau de frais et les faire bénéficier des mêmes conditions qu'en direct (0,24 % TTC + 6 % HT de frais de gestion locative).

Pour ce qui est de la liquidation, ce sont les associés qui en décideront eux-mêmes, à partir de la douzième année. ■

Stéphane Gianoli
Financière Magellan

