



Financement de parts de S.C.P.I.



Une SCPI (Société Civile de Placement immobilier) a pour objet l'acquisition et la gestion, sous les règles du droit des baux commerciaux, d'un patrimoine immobilier professionnel (bureaux, commerces, entrepôts, hôtels, cliniques ou maisons de retraite).

La société de gestion s'occupe de collecter les fonds auprès de particuliers, trouver des biens dans lesquels investir, gérer ce parc immobilier et redistribuer les loyers et/ou les avantages fiscaux à ses porteurs de parts, les « associés ».

L'avantage de réaliser ce placement à crédit est que les investisseurs ont la possibilité de déduire fiscalement durant toute la durée du prêt et à hauteur de 100% les intérêts d'emprunts.

o Les critères généraux :

Les conditions pour obtenir un prêt de financement de parts de SCPI sont différentes selon les banques et les garanties demandées. Il est cependant possible de mettre en avant les critères suivants :

- Montant minimum de 10 000 €
- Montant maximum de 50 000 € sans garantie, 200 000 € avec nantissement d'un contrat d'assurance vie, 600 000 € avec nantissement des parts souscrites, 2 500 000 € avec garantie hypothécaire
- Profils éligibles : personnes physiques et personnes morales
- Prêt amortissable de 60 à 300 mois avec nantissement des parts souscrites ou avec garantie, 12 à 120 mois en sans garantie ou avec nantissement d'un contrat d'assurance vie
- Différé d'amortissement possible de 3 à 24 mois
- Taux fixe
- Endettement maximum de 45% selon l'appréciation du dossier pour un particulier et 85% des loyers bruts pour une personne morale
- Pas d'assurance obligatoire
- Il est possible de financer toutes les SCPI. En cas de nantissement, les SCPI doivent être agréées par les organismes bancaires

o Exclusions

- Prêt ou dette en contentieux
- Procédure juridique en cours (divorce, procès)
- Procédure collective non clôturée (sauvegarde, RJ, LJ)
- Non résident fiscal / Profil joueur
- Transaction avec des pays non membres du GAFI
- Secteurs d'activité exclus : marchands de biens, H.C.R. agricole et assimilé, secteur des transports, associations...

i Le responsable commercial de votre secteur est votre interlocuteur