

SIMULATEUR INVESTISSEMENT EN SCPI

FOCUS SUR LES CALCULS FISCAUX EN CAS DE SCPI INTERNATIONALE

Type de document	Guide
Application	Hauméal
Simulateur	Investissement en SCPI
Destinataire	Utilisateur
Date de dernière mise à jour du document	07/03/2024

PRINCIPES

S'agissant des parts de SCPI internationales, le taux de distribution à renseigner est **brut de fiscalité IS étrangère** (impôt sur les sociétés payé à l'étranger par la SCPI), conformément aux recommandations de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) en matière de communication relative aux indicateurs de performance des SCPI à compter du 01/01/2022.

La double imposition – imposition supportée par la société à l'étranger et imposition sur les revenus des personnes physiques supporté en France par l'associé (le dividende étant imposé dans la catégorie des revenus fonciers) – est éliminée selon deux méthodes, en fonction des pays dont les revenus sont issus :

- **Crédit d'impôt égal à l'impôt français (aussi appelée méthode du « faux crédit d'impôt »)**. Cela concerne les revenus fonciers étrangers imposables en France, ouvrant droit au bénéfice d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

Le fonctionnement du crédit d'impôt égal à l'impôt français est expliqué au point 45 du lien suivant (base BOFiP de l'administration fiscale) :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4877-PGP.html/identifiant%3DBOI-INT-DG-20-20-100-20200219>

- **Taux effectif d'imposition**. Cela concerne les revenus fonciers étrangers exonérés d'impôt en France, mais retenus pour le calcul du taux effectif d'imposition.

Le fonctionnement du taux effectif d'imposition est expliqué ici (base BOFiP de l'administration fiscale) :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4616-PGP.html/identifiant%3DBOI-IR-LIQ-20-30-30-20120912>

TAUX D'IMPOSITION DE LA SCPI A L'ETRANGER

Les taux par défaut sont les suivants, basés sur le guide suivant établi par le cabinet Ernst & Young : https://www.ey.com/en_gl/tax-guides/worldwide-corporate-tax-guide

Ils restent librement modifiables.

Pays	Méthode d'élimination de la double imposition	Taux d'imposition de la SCPI à l'étranger
Allemagne	Crédit d'impôt égal à l'impôt français	15,825 %
Belgique	Taux effectif d'imposition	25 %
Espagne	Crédit d'impôt égal à l'impôt français	25 %
Estonie	Crédit d'impôt égal à l'impôt français	20 %
Irlande	Taux effectif d'imposition	12,50 %
Finlande	Taux effectif d'imposition	20 %
Lettonie	Crédit d'impôt égal à l'impôt français	20 %
Lituanie	Crédit d'impôt égal à l'impôt français	15 %
Luxembourg	Crédit d'impôt égal à l'impôt français	25 %
Italie	Crédit d'impôt égal à l'impôt français	28 %
Pays-Bas	Taux effectif d'imposition	25,80 %
Pologne	Taux effectif d'imposition	19 %
Portugal	Taux effectif d'imposition	21 %
Royaume-Uni	Crédit d'impôt égal à l'impôt français	22 %
Slovénie	Crédit d'impôt égal à l'impôt français	19 %

Par exemple, pour un investissement de 100 000 € dans une SCPI dont les immeubles sont investis intégralement en Allemagne, si le dividende brut d'impôt est de 5 % du montant investi soit 5 000 € alors :

- L'impôt allemand (IS) supporté par la SCPI sera de 791 € ($15,825 \% * 5\ 000$).
- Le dividende distribué sera de 4 209 € ($5\ 000 - 791$).
- Le montant du revenu imposable en France sera de 5 000 €. L'impôt allemand supporté par la SCPI n'est pas déductible. C'est ce montant de 5 000 € qui sera retenu dans la formule de calcul du crédit d'impôt en France.

Autre exemple, pour un investissement de 100 000 dans une SCPI dont les immeubles sont investis intégralement en Belgique, si le dividende brut d'impôt est de 5 % (5 000 €) alors :

- L'impôt belge (IS) supporté par la SCPI sera de 1 250 € ($25 \% * 5\ 000$).
- Le dividende distribué sera de 3 750 € ($5\ 000 - 1\ 250$).
- Le montant de 3 750 € sera retenu pour le calcul du taux effectif d'imposition. Selon cette méthode, l'impôt étranger supporté par la SCPI (1 250€ dans notre exemple) est déductible du revenu brut (5 000 €).

Nous rappelons que les dividendes versés par une SCPI dont les immeubles sont investis à l'étranger sont en principe exonérés de prélèvements sociaux, à hauteur de la quote-part d'origine étrangère dans le dividende.

COMMENT EST CALCULÉ L'IMPÔT SUR LE REVENU FRANÇAIS RELATIF AUX DIVIDENDES VERSES PAR UNE SCPI INTERNATIONALE ?

METHODE

1^{ère} étape :

Il convient de calculer un premier montant d'impôt sur le revenu en supposant que l'ensemble des revenus distribués – revenus de source française et revenus de source étrangère, quelle que soit la méthode d'élimination de la double imposition - sont imposables en France.

En pratique, le simulateur calcule un impôt sur le revenu mondial en appliquant le barème progressif de l'impôt sur le revenu à ce revenu mondial.

Le revenu mondial est constitué par :

- les revenus de source française
- les revenus étrangers imposables en France ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français
 - Dans ce cas, le montant du revenu retenu est brut de l'impôt étranger supporté par la SCPI (impôt étranger non déductible)
- les revenus étrangers exonérés d'impôt en France mais retenus pour le calcul du taux effectif d'imposition
 - Dans ce cas, le montant du revenu retenu est net de l'impôt étranger supporté par la SCPI (impôt étranger déductible).

2^{ème} étape :

Le cas échéant (i.e. : lorsque la SCPI distribue des revenus étrangers exonérés d'impôt en France mais retenus pour le calcul du taux effectif d'imposition), l'outil calcule l'impôt après application du taux effectif d'imposition. La formule de calcul est la suivante :

$$\text{Impôt après application du taux effectif d'imposition} = \frac{(\text{Impôt sur le revenu mondial}) * (\text{Revenu Net Global Imposable})}{(\text{Revenu mondial})}$$

Le Revenu Net Global Imposable intègre, le cas échéant, les revenus étrangers imposables en France ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

3ème étape :

Le cas échéant (i.e. : lorsque la SCPI distribue des revenus étrangers imposables en France ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français), l'outil calcule le crédit d'impôt égal à l'impôt français. La formule de calcul est la suivante :

$$\text{Crédit d'impôt égal à l'impôt français} = \frac{(\text{Impôt sur le revenu mondial}) * (\text{Revenus de source étrangère imposable en France ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français})}{(\text{Revenu mondial})}$$

4ème étape :

In fine, le simulateur calcule le montant final d'impôt dû suite à l'investissement dans des parts de SCPI internationale.

L'impôt final est égal à l'impôt après application du taux effectif d'imposition, diminué du crédit d'impôt égal à l'impôt français.

Le simulateur va restituer :

- la variation d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux résultant de l'investissement en SCPI réalisé, par rapport à la situation avant investissement.
- l'avantage comparatif (écart d'enrichissement et écart de TRI) de la SCPI internationale, toutes choses égales par ailleurs, par rapport à une SCPI dont les revenus seraient 100 % imposables en France.

L'exemple ci-après permet de mieux visualiser les enjeux.

EXEMPLE

Prenons l'exemple d'une personne célibataire dont le revenu net global imposable avant investissement en SCPI est de 90 000 €.

Les calculs d'impôt sont réalisés en utilisant le barème de l'impôt sur les revenus 2023.

Cette personne investit dans une SCPI délivrant un dividende de 5 000 €. La répartition de l'origine du dividende est la suivante :

Pays source du revenu	Quote-part du dividende total (%)	Quote-part du dividende total (montant)	Méthode d'élimination de la double imposition
France	50 %	2 500 €	Sans objet
Allemagne	30 %	1 500 €	Crédit d'impôt égal à l'impôt français
Belgique	20 %	1 000 €	Taux effectif d'imposition

Le taux d'impôt sur les sociétés en Allemagne est de 15,825 % et de 25 % en Belgique.

- **Le revenu mondial est égal à 94 750 €**, montant décomposé comme suit :
 - 90 000 € (revenu net global avant investissement en SCPI)
 - (+) 2 500 € (revenu foncier de source française)
 - (+) 1 500 € (revenu foncier de source allemande, brut de l'impôt allemand)
 - (+) 750 € (revenu foncier de source belge, net de l'impôt belge, soit 1 000 - 250)

L'impôt sur le revenu mondial est égal à 23 076 €.

Ce montant est obtenu en appliquant le barème progressif de l'impôt sur le revenu 2023 à la somme de 94 750 €.

- **Le revenu net global imposable est égal à 94 000 €** (90 000 + 2 500 + 1 500). Le revenu foncier net de source belge d'un montant de 750 € n'entre pas dans le revenu net global imposable.
- **L'impôt après application du taux effectif d'imposition est égal à 22 893 €.**

- $23\,076 \text{ (impôt sur le revenu mondial)} * 94\,000 \text{ (revenu net global imposable)} / 94\,750 \text{ (revenu mondial)} = 22\,893 \text{ €}$.
- $23\,076 \text{ (impôt sur le revenu mondial)} * 1\,500 \text{ (revenu allemand imposable en France ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français)} / 94\,750 \text{ (revenu mondial)} = 365 \text{ €}$.
- **L'impôt sur les revenus en France final est de 22 528 €.**
 - $22\,893 \text{ (impôt après application du taux effectif d'imposition)} - 365 \text{ (crédit d'impôt égal à l'impôt français)} = 22\,528 \text{ €}$.

Comparatif SCPI internationale versus SCPI 100 % française

Nous reprenons les données de l'exemple précédent, en intégrant l'impact des 6,80 % de CSG / CRDS déductibles.

	SCPI internationale	SCPI 100 % française
Montant investi	100 000 €	
Taux de distribution (brut)	5 %	
Dividende brut	5 000 €	
<i>Impôt sur les sociétés en Allemagne</i>	237 €	0 €
<i>Impôt sur les sociétés en Belgique</i>	250 €	0 €
<i>Impôt sur les revenus en France (*)</i>	1 330 €	1 911 €
<i>Prélèvements sociaux en France</i>	430 €	860 €
Total des prélèvements	2 247 €	2 771 €
Dividende net	2 753 €	2 229 €
Ecart de revenus nets	524 €	-
Taux de prélèvements sur les revenus	44,94 %	55,42 %

(*) Le montant indiqué correspond au supplément d'impôt induit par l'investissement en SCPI.