FREEVEST

GUIDE PÉDAGOGIQUE · ÉDITION 2026

Guide SCPI 2026 Comprendre avant d'investir

Tout ce qu'un débutant doit savoir sur la SCPI : fonctionnement, frais, risques, SCPI européennes et fiscalité, expliqués simplement et illustrés.

- 12 chapitres et une FAQ
- La fiscalité cas par cas, y compris pour les retraités
- Aucune SCPI recommandée : un guide pour comprendre

Mis à jour le 18 novembre 2026 · Par Alexandre Pontet, conseiller en investissements financiers (ORIAS n° 26010433), membre de l'ANACOFI · freevest.fr

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Les revenus ne sont pas garantis et la liquidité est limitée. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Sommaire

1 Qu'est-ce qu'une SCPI ?

2 Comment fonctionne une SCPI ?

3 Quels sont les différents types de SCPI ?

4 SCPI européennes et nouvelles SCPI : ce qu'il faut savoir

5 Comment lire les indicateurs d'une SCPI ?

6 Combien coûte une SCPI ?

7 Quels sont les risques d'une SCPI ?

8 Comptant, crédit, assurance-vie... comment détenir des SCPI ?

9 Comment sont imposées les SCPI ?

10 Comment choisir une SCPI : la checklist

11 Souscrire avec un conseiller : ce que ça change

12 Les questions des débutants

Avant de commencer : ce qu'il faut savoir

- **Votre capital n'est pas garanti** : la valeur des parts peut baisser.
- **Les revenus ne sont pas garantis** : ils dépendent des loyers encaissés.
- **Votre argent n'est pas disponible immédiatement** : la revente des parts peut prendre du temps et n'est pas garantie.
- **C'est un placement de long terme**, à envisager sur 8 à 10 ans au moins.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ce guide est pédagogique : il ne constitue ni une recommandation d'investissement ni un conseil fiscal ou juridique. Les exemples chiffrés sont théoriques.

La version en ligne de ce guide, mise à jour régulièrement, est disponible sur freevest.fr. Les termes en bleu renvoient à notre lexique SCPI en ligne.

EN BREF

Une SCPI (société civile de placement immobilier) permet d'investir dans l'immobilier sans acheter ni gérer de logement. Vous achetez des parts d'une société qui possède des dizaines d'immeubles loués et vous recevez une partie des loyers. En 2025, les SCPI ont distribué en moyenne 4.91 % (ASPIM, février 2026). Ce taux n'est ni garanti ni représentatif de chaque SCPI.

- ✓ On peut investir avec quelques centaines d'euros, sans s'occuper des locataires ni des travaux.
- ✓ Les revenus et la valeur des parts peuvent baisser. C'est un placement de long terme (8 à 10 ans au moins).
- ✓ Ce guide explique comment ça marche, ce que ça coûte, comment c'est imposé (y compris pour les SCPI européennes) et comment choisir, sans recommander aucune SCPI.

Quand quelqu'un me parle de SCPI pour la première fois, la même question revient presque toujours : « Concrètement, j'achète quoi ? » Et juste après : « Est-ce que je peux perdre de l'argent ? » Ce sont exactement les bonnes questions.

J'ai écrit ce guide pour y répondre simplement, sans jargon inutile. Chaque terme technique est relié à notre **lexique SCPI**. Vous pouvez le lire d'une traite ou aller directement au chapitre qui vous intéresse.

CHAPITRE 1

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

SCPI signifie **société civile de placement immobilier**. C'est une société dont le seul métier est de détenir et de louer des immeubles pour le compte de ses associés, c'est-à-dire des épargnants comme vous. Quand vous achetez des parts, vous ne devenez pas propriétaire d'un appartement précis : vous devenez propriétaire d'une petite fraction de tout le patrimoine de la société.

La SCPI existe en France depuis les années 1970. C'est un fonds d'investissement alternatif (FIA) réglementé : il est géré par une **société de gestion** agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), qui ne peut le proposer au public qu'après avoir obtenu le visa de l'AMF sur sa documentation.

SCPI ou immobilier en direct : ce qui change

La meilleure façon de comprendre la SCPI est de la comparer à l'achat d'un appartement à louer.

	Appartement loué en direct	Parts de SCPI
Montant de départ	Souvent plusieurs dizaines de milliers d'euros, avec un crédit	Quelques centaines à quelques milliers d'euros
Gestion	À votre charge (ou à une agence) : locataire, travaux, impayés	Entièrement déléguée à la société de gestion
Diversification	Un seul bien, un seul locataire	Des dizaines ou centaines d'immeubles et de locataires
Type d'immobilier	Surtout du logement	Surtout des locaux d'entreprise : bureaux, commerces, santé, logistique...
Revente	Vous fixez le prix, mais la vente prend des mois	Pas de choix du prix, et la revente peut aussi prendre du temps

	Appartement loué en direct	Parts de SCPI
Contrôle	Vous décidez de tout	Vous ne choisissez ni les immeubles ni les locataires
Coûts	Frais de notaire, charges, gestion locative	Frais de souscription et de gestion (voir le chapitre 6)

À qui s'adresse la SCPI ?

Elle peut convenir si...

- vous voulez investir dans l'immobilier sans vous en occuper ;
- vous cherchez des revenus réguliers, en acceptant qu'ils varient ;
- vous pouvez laisser cet argent placé 8 à 10 ans au moins ;
- vous avez déjà une épargne de précaution disponible à côté.

Elle ne convient pas si...

- vous risquez d'avoir besoin de cet argent dans les prochaines années ;
- vous ne pouvez pas accepter de perdre une partie de votre capital ;
- vous cherchez un placement garanti, comme un livret ;
- vous voulez choisir vous-même vos biens et vos locataires.

Une règle simple : la SCPI ne doit représenter qu'une partie de votre épargne. On ne place en SCPI que de l'argent dont on n'aura pas besoin avant longtemps, après avoir constitué une réserve disponible pour les imprévus.

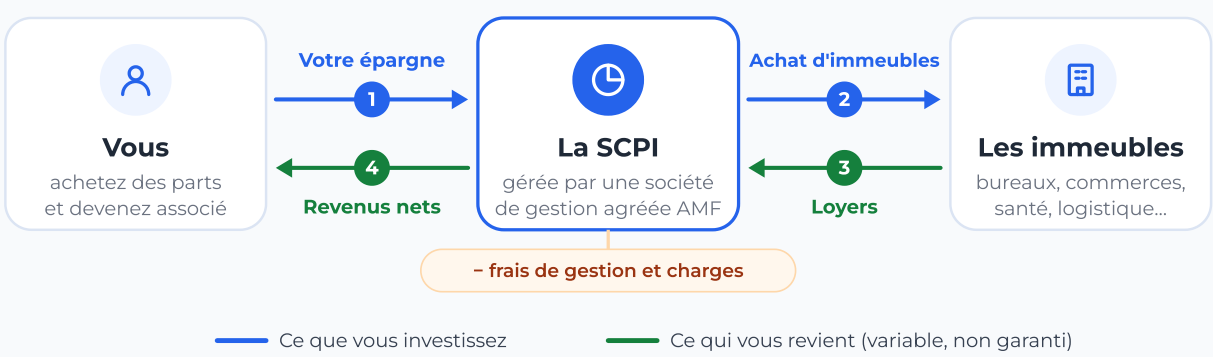
CHAPITRE 2

Comment fonctionne une SCPI ?

Imaginez plusieurs milliers d'épargnants qui mettent leur argent en commun pour acheter des immeubles qu'aucun d'eux n'aurait pu s'offrir seul : un immeuble de bureaux à Lyon, une clinique à Bordeaux, un entrepôt près de Lille, des commerces en Allemagne... Une équipe de professionnels achète ces immeubles, les loue, les entretient, puis reverse les loyers à chacun en proportion de sa mise.

C'est exactement ce qu'est une SCPI. On parle aussi de « pierre-papier » : vous investissez dans la pierre, mais vous détenez du papier, c'est-à-dire des parts de la société. Ce n'est pas un placement de niche : au 30 juin 2026, les SCPI représentaient 86 milliards d'euros de capitalisation (ASPIM-IEIF).

Le circuit de votre argent, en 4 étapes



Le principe d'une SCPI : votre épargne part vers les immeubles, les loyers reviennent vers vous, après frais.

1. **Vous achetez des parts.** Vous souscrivez un certain nombre de parts au prix de souscription fixé par la SCPI. Vous devenez alors « associé », c'est-à-dire copropriétaire de la société, à hauteur de vos parts.
2. **La société de gestion investit.** Une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) utilise l'argent collecté pour acheter des immeubles. Elle s'occupe ensuite de tout : trouver les locataires, encaisser les loyers, faire les travaux, revendre au bon moment.
3. **Les locataires paient leurs loyers.** Ce sont surtout des entreprises (bureaux, commerces, cliniques, entrepôts...), souvent engagées par des baux de plusieurs années.

4 **La SCPI vous reverse les revenus.** Après déduction des frais de gestion et des charges, les loyers sont distribués aux associés en proportion de leurs parts, généralement chaque trimestre, parfois chaque mois. Les premiers versements arrivent après un délai de jouissance, souvent de quelques mois.

Ce que ça change pour vous : vous êtes propriétaire de parts d'une société, pas d'un appartement. Vous n'avez pas de locataire à trouver, pas de dégât des eaux à gérer, et votre risque est réparti sur de nombreux immeubles. En contrepartie, vous ne choisissez pas les immeubles et vous payez des frais pour cette gestion (voir le chapitre 6).

Deux façons de gagner… ou de perdre

Le résultat d'un placement en SCPI vient de deux sources, qui peuvent évoluer dans des sens différents :

1. Les revenus distribués

Ce sont les loyers qui vous sont reversés. Ils varient selon les loyers encaissés, la part des locaux effectivement loués (le taux d'occupation financier) et les décisions de la société de gestion.

Peuvent augmenter ou baisser

2. La valeur de la part

Le prix de la part suit, avec retard, la valeur des immeubles. Si l'immobilier baisse, la part peut baisser. C'est arrivé : en 2025, le prix de part moyen des SCPI a reculé de 3.45 % (ASPIM).

Peut augmenter ou baisser

4.91 %

C'est le taux de distribution moyen des SCPI en 2025 : les revenus versés sur l'année, rapportés au prix de la part au 1er janvier. Il s'agit d'une moyenne : certaines SCPI ont versé bien plus, d'autres bien moins.

Source : ASPIM-IEIF, 10 février 2026. Revenus bruts, avant fiscalité. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Un exemple pour fixer les idées

Prenons un cas simple, que nous suivrons tout au long du guide. Les chiffres sont des hypothèses choisies pour être faciles à lire ; ils ne décrivent aucune SCPI réelle.

Étape	Calcul	Résultat
Vous investissez		10 000 €
Nombre de parts achetées	10 000 € ÷ 250 €	40 parts
Revenus bruts sur une année pleine	10 000 € × 5 %	**500 € par an**
Soit, par trimestre	500 € ÷ 4	125 €
Si vous revendiez tout de suite	40 × 225 € (prix de retrait : 250 € moins 10 % de frais)	9 000 €

Exemple théorique, non garanti. Hypothèses : prix de part 250 €, frais de souscription 10 % inclus dans le prix, taux de distribution 5 % constant. Revenus bruts, avant impôt et prélèvements sociaux (voir le chapitre 9).

La dernière ligne est la plus importante à comprendre : **le jour où vous investissez, vos parts valent moins que ce que vous avez payé**, car les frais de souscription sont inclus dans le prix. Le prix de retrait est donc inférieur au prix d'achat. Il faut plusieurs années de revenus pour compenser ces frais, et c'est pour cela qu'une SCPI se conserve longtemps. Le chapitre 11 explique comment le cashback réduit cet écart de départ.

Qui veille sur la SCPI ?

La SCPI est un placement très encadré. Plusieurs acteurs indépendants les uns des autres contrôlent son fonctionnement :

L'AMF

Elle agrée la société de gestion et vise la note d'information de chaque SCPI avant sa commercialisation.

Le dépositaire

Il conserve les actifs et vérifie que les flux d'argent et les décisions de la société de gestion sont réguliers.

L'expert immobilier

Expert externe, il évalue chaque année les immeubles. Cette évaluation sert à vérifier que le prix de la part est cohérent.

Le commissaire aux comptes

Il certifie chaque année les comptes de la SCPI.

Le conseil de surveillance

Composé d'associés élus, il assiste et contrôle la société de gestion au nom de tous les porteurs de parts.

L'assemblée générale

Chaque année, vous votez, comme tous les associés, sur les comptes et les grandes décisions.

Attention : ce cadre garantit le bon fonctionnement de la SCPI, pas la valeur de votre placement. Il ne protège ni contre une baisse du prix des parts, ni contre une baisse des revenus.

À RETENIR

- Une SCPI collecte l'épargne de nombreux associés pour acheter et louer des immeubles, puis leur reverse les loyers après frais.
- Vous gagnez (ou perdez) de deux façons : par les revenus versés et par l'évolution du prix de la part.
- Les frais d'entrée font qu'une part vaut moins que son prix d'achat le premier jour : il faut du temps pour les amortir.
- La SCPI est encadrée par l'AMF et contrôlée par plusieurs acteurs, mais rien ne garantit votre capital ni vos revenus.

CHAPITRE 3

Quels sont les différents types de SCPI ?

Il existe environ 230 SCPI en France (231 recensées par l'ASPIM au 31 mars 2026). Pour s'y retrouver, on les classe selon trois questions simples : **dans quoi** elles investissent, **où**, et **comment** on achète leurs parts.

1. Dans quoi : le type d'immeubles

Bureaux

Historiquement le plus représenté. Secteur le plus touché par la baisse des prix depuis 2023, avec le télétravail.

Commerces

Boutiques de centre-ville, retail parks, supermarchés.

Santé et éducation

Cliniques, maisons de retraite (EHPAD), crèches, écoles.

Logistique et locaux d'activité

Entrepôts, locaux industriels ou artisanaux.

Résidentiel

Logements loués à des particuliers.

Hôtellerie et tourisme

Hôtels, résidences de tourisme, loués à des exploitants.

Diversifiées

Un mélange de plusieurs secteurs, pour répartir les risques.

Le secteur compte, car tous ne versent pas les mêmes revenus. En 2025, le taux de distribution moyen allait de 4.2 % pour les SCPI résidentielles à 6 % pour les SCPI diversifiées (ASPIM, février 2026). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

2. Où : France ou Europe

Certaines SCPI investissent uniquement en France, d'autres en Europe (Allemagne, Espagne, Pays-Bas, Irlande…), d'autres encore dans les deux. Ce choix change le marché immobilier auquel vous êtes exposé, mais aussi **la fiscalité de vos revenus**. C'est un point si important qu'il a son propre chapitre : SCPI européennes et nouvelles SCPI.

3. Comment : capital variable ou capital fixe

Capital variable (le cas le plus courant)

La SCPI émet de nouvelles parts dès que des épargnants veulent investir. Vous achetez au **prix de souscription** et, pour sortir, vous demandez le remboursement de vos parts au **prix de retrait**, qui n'est possible que si de nouveaux épargnants entrent à votre place. En savoir plus sur le **capital variable**.

Capital fixe

Le nombre de parts est fixé. Hors augmentation de capital, on achète et on revend sur le marché secondaire, où le prix résulte de l'offre et de la demande. Il peut donc s'écarter fortement de la valeur des immeubles, à la hausse comme à la baisse.

SCPI de rendement ou SCPI fiscales

Ce guide parle des **SCPI de rendement**, dont l'objectif est de verser des revenus réguliers. Il existe aussi des **SCPI fiscales**, qui investissent dans des logements ouvrant droit à un avantage fiscal (dispositifs de type Malraux ou déficit foncier). Leur logique est différente : revenus faibles, durée de détention souvent longue et imposée, revente très difficile. Elles s'adressent à des contribuables fortement imposés et méritent un conseil spécifique.

CHAPITRE 4

SCPI européennes et nouvelles SCPI : ce qu'il faut savoir

Depuis quelques années, deux familles de SCPI attirent une grande partie de l'attention : celles qui investissent **en Europe**, et des SCPI récentes, souvent appelées « néo-SCPI », qui ont changé la façon de facturer les frais. Les deux se recoupent souvent : beaucoup de SCPI récentes investissent hors de France. Elles affichent fréquemment des taux de distribution supérieurs à la moyenne du marché, et il est utile de comprendre pourquoi, sans s'arrêter à ce seul chiffre.

Les SCPI européennes

Une SCPI européenne achète des immeubles dans d'autres pays européens, le plus souvent dans la zone euro. Cela présente trois intérêts :

- **Une diversification géographique.** Les marchés immobiliers européens ne suivent pas tous le même cycle : quand l'un ralentit, un autre peut mieux résister.
- **Un marché beaucoup plus large** pour trouver des immeubles et des locataires.
- **Une fiscalité souvent plus légère pour un résident français**, grâce aux conventions fiscales entre la France et les pays concernés.

Pourquoi la fiscalité est différente

Un loyer encaissé en Allemagne ou en Espagne est d'abord imposé **dans le pays où se trouve l'immeuble**. Pour éviter que ce même revenu soit imposé une seconde fois en France, la France a signé des conventions fiscales avec ces pays. Concrètement :

1

Loyer encaissé à l'étranger

par la SCPI, pour un immeuble situé par exemple en Allemagne.

2

Impôt payé dans ce pays

selon les règles locales, souvent prélevé directement par la SCPI.

3

En France

l'impôt sur le revenu est neutralisé ou fortement réduit, et pas de prélèvements sociaux en règle générale.

Le détail dépend de la convention signée avec chaque pays. Il existe deux méthodes principales (le « taux effectif » et le « crédit d'impôt »), expliquées au chapitre 9 avec des exemples chiffrés. À retenir dès maintenant : l'avantage est d'autant plus fort que votre tranche d'imposition est élevée, et il peut être faible, voire nul, si vous n'êtes pas imposable. Plus de détails sur la fiscalité étrangère dans notre lexique.

Les « néo-SCPI » ou SCPI récentes

L'expression n'a rien d'officiel. Elle désigne des SCPI lancées pour la plupart depuis 2019-2020, qui se distinguent souvent par :

Pas de frais d'entrée…

Le prix de la part ne contient pas de commission de souscription : 100 % de votre argent est investi dès le départ.

… mais d'autres frais

Pour compenser, les frais de gestion annuels sont souvent plus élevés, et une pénalité de sortie s'applique en général si vous revendez dans les premières années (souvent les 3 à 5 premières).

Un parcours 100 % en ligne

Souscription dématérialisée, information fréquente, parfois des versements mensuels.

Pourquoi leurs taux de distribution sont souvent élevés

Plusieurs explications se cumulent, et il est important de les connaître :

1. **Elles ont acheté au bon moment.** Beaucoup ont constitué leur patrimoine en 2023-2025, après la baisse des prix de l'immobilier. Un immeuble acheté moins cher rapporte, à loyer égal, un rendement plus élevé.
2. **Elles n'ont pas d'« héritage ».** Contrairement aux SCPI plus anciennes, elles ne portent pas d'immeubles achetés cher avant 2022, ni de bureaux devenus difficiles à louer.
3. **Elles sont petites et en croissance.** Une jeune SCPI qui collecte beaucoup peut choisir ses acquisitions. Mais ce taux devient plus difficile à maintenir quand la SCPI grossit ou que la collecte ralentit.
4. **Leur historique est court.** Deux ou trois années de résultats ne disent pas comment la SCPI traversera un cycle complet, avec des locataires qui partent ou des immeubles à rénover.

Les bons réflexes

- Un taux de distribution élevé sur une ou deux années n'est pas une promesse pour l'avenir. Regardez aussi la régularité des revenus et l'évolution du prix de la part.
- « Sans frais d'entrée » ne veut pas dire « sans frais ». Comparez le coût total sur la durée que vous visez (voir le chapitre 6).
- L'absence de frais d'entrée ne transforme pas la SCPI en placement de court terme : la pénalité de sortie et le risque de liquidité restent.
- Investir hors zone euro (Royaume-Uni, Pologne…) ajoute un risque de change.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Avec ou sans frais d'entrée ? La réponse dépend surtout de la durée pendant laquelle vous comptez garder vos parts, et du cashback dont vous pouvez bénéficier sur une SCPI avec frais. Nous avons détaillé ce match avec des chiffres dans **notre comparatif SCPI avec ou sans frais d'entrée**.

CHAPITRE 5

Comment lire les indicateurs d'une SCPI ?

Chaque SCPI publie des indicateurs dans ses bulletins trimestriels et son rapport annuel. Ils paraissent techniques, mais quelques-uns suffisent pour se faire une idée. Voici une fiche d'identité **fictive**, annotée, comme celles que vous rencontrerez.

SCPI Exemple

SCPI fictive · diversifiée · Europe · capital variable

Prix de la part

250 €

Le prix payé pour une part, frais de souscription inclus.

Taux de distribution 2025

5.10 %

Les revenus bruts versés sur l'année, divisés par le prix de la part au 1er janvier.

Performance globale annuelle

4.10 %

Le taux de distribution, corrigé de l'évolution du prix de la part (ici une baisse d'environ 1 %).

Taux d'occupation financier

93 %

La part des loyers effectivement encaissés par rapport aux loyers possibles si tout était loué.

Durée des baux restant à courir

4.5 ans

Le temps moyen pendant lequel les locataires sont engagés.

Endettement

18 %

La part du patrimoine financée par emprunt.

Valeur de reconstitution

262 €

Ce que coûterait aujourd'hui de reconstituer le patrimoine, ramené à une part.

Report à nouveau

20 jours

La réserve de revenus mise de côté, exprimée en jours de distribution.

Exemple fictif à visée pédagogique. Il ne représente aucune SCPI existante.

Les indicateurs à regarder en priorité

Le taux de distribution (TD)

C'est le chiffre le plus mis en avant. Il mesure les revenus versés, **pas la performance complète** : une SCPI peut verser beaucoup tout en voyant le prix de ses parts baisser. Il est exprimé avant impôts français. Définition : **taux de distribution**.

La performance globale annuelle (PGA)

Apparue en 2025, elle combine les revenus versés et l'évolution du prix de la part. C'est un meilleur reflet de ce que vous avez réellement gagné ou perdu sur l'année. En 2025, pour l'ensemble du marché, le TD moyen était de 4.91 % et le prix de part moyen a reculé de 3.45 %. Définition : **PGA**.

Le taux d'occupation financier (TOF)

Plus il est proche de 100 %, plus les immeubles sont loués et payent. Un TOF qui baisse d'un trimestre à l'autre annonce souvent une baisse des revenus. Le TOF moyen des SCPI était de 91.3 % en 2025 (ASPIM). Définition : **TOF**.

La durée des baux (WALB)

Une durée longue donne de la visibilité sur les loyers. Une durée courte signifie que beaucoup de locataires peuvent partir bientôt. Définition : **WALB**.

L'endettement

Un emprunt modéré peut améliorer le rendement, mais il amplifie aussi les pertes si les prix baissent, et il coûte plus cher quand les taux montent. Définition : **endettement**.

Valeur de reconstitution et prix de la part

Si le prix de la part est nettement supérieur à la **valeur de reconstitution**, la part est « chère » par rapport aux immeubles. La réglementation oblige à maintenir le prix dans une fourchette de plus ou moins 10 % autour de cette valeur : un écart important peut annoncer un ajustement du prix.

Deux pièges classiques

- **Comparer des TD sans regarder le reste.** Un TD de 7 % avec un prix de part en baisse de 5 % fait moins bien qu'un TD de 5 % avec un prix stable.
- **Confondre objectif et résultat.** Les SCPI peuvent afficher un « objectif » de rendement ou de TRI (**objectif de performance**). Ce n'est jamais une garantie.

CHAPITRE 6

Combien coûte une SCPI ?

Une SCPI n'est pas un placement gratuit : vous rémunérez une équipe qui achète, loue, gère et revend des immeubles à votre place. Ces frais sont encadrés et publiés dans la note d'information, mais ils pèsent sur votre résultat. Il faut donc les connaître avant d'investir.

Les principaux frais

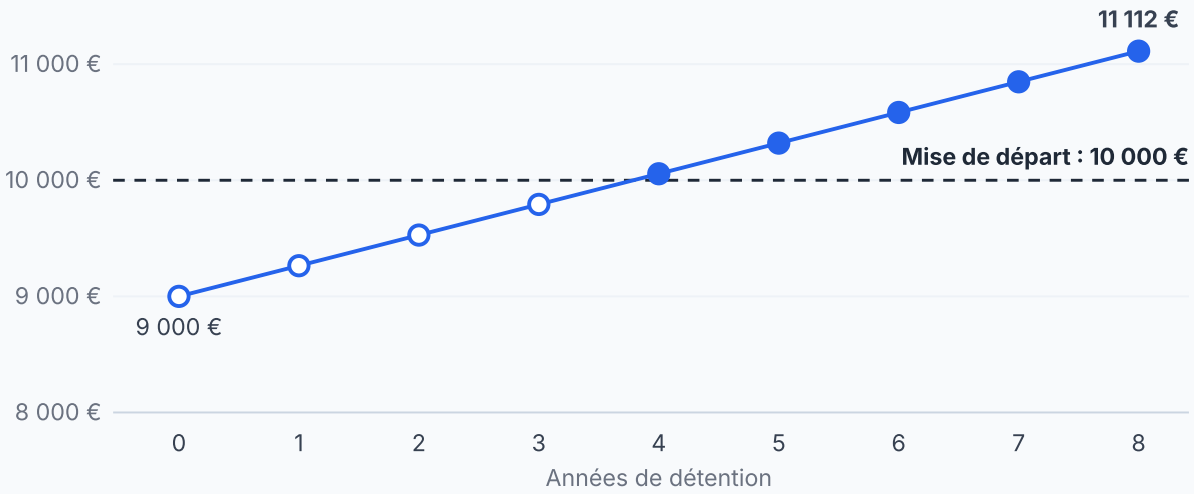
Frais	Ordre de grandeur	Ce qu'il faut savoir
Frais de souscription À l'achat	Souvent 8 à 12 % du prix	Inclus dans le prix de la part. Certaines SCPI récentes n'en ont pas (voir le chapitre 4).
Frais de gestion Chaque année	Souvent 10 à 15 % des loyers	Prélevés avant de vous verser les revenus : le taux de distribution est déjà net de ces frais.
Frais d'acquisition et de cession Quand la SCPI achète ou vend un immeuble	Variable	Payés par la SCPI, ils réduisent indirectement sa performance.
Frais de travaux Lors de gros travaux	Variable	Commission de suivi des travaux, selon les SCPI.
Pénalité de sortie Si vous revendez tôt	Souvent quelques %	Surtout sur les SCPI sans frais d'entrée, pendant les premières années.

Ordres de grandeur constatés sur le marché, variables d'une SCPI à l'autre. Consultez toujours la note d'information et le document d'informations clés (DIC) de la SCPI.

Pourquoi raisonner sur 8 à 10 ans

Reprenons l'exemple du chapitre 2 : 10 000 € investis dans une SCPI avec 10 % de frais de souscription. Le jour de l'achat, vos parts ne valent plus que 9 000 € au prix de retrait. Ce sont les

revenus accumulés au fil des années qui comblent cet écart. Le graphique ci-dessous montre ce que vous auriez récupéré au total si vous revendiez après un certain nombre d'années, après impôt.



Valeur de retrait + revenus nets cumulés. Exemple théorique, non garanti : 10 000 € investis, frais de souscription 10 %, prix de part constant, taux de distribution 5 % constant, SCPI investie en France, revenus nets d'impôt pour une tranche à 30 % et de prélèvements sociaux à 17.2 %, soit 264 € par an. Points pleins : les années où la mise de départ est dépassée.

Dans cet exemple, il faut un peu moins de 4 ans pour simplement retrouver sa mise. C'est pour cela qu'on ne revend pas une SCPI après deux ans, et que la durée de placement recommandée est de 8 à 10 ans au moins. Si le prix de la part baisse pendant cette période, le délai s'allonge. S'il monte, il raccourcit.

Réduire l'impact des frais d'entrée : c'est précisément le rôle du cashback. En vous reversant une partie de la commission de souscription, il réduit l'écart de départ. Nous y revenons au chapitre 11, et vous pouvez faire le calcul avec notre simulateur de cashback SCPI.

CHAPITRE 7

Quels sont les risques d'une SCPI ?

Une SCPI est souvent présentée comme un placement « tranquille ». Elle est moins volatile que la Bourse au jour le jour, mais elle comporte de vrais risques. Les années 2023 à 2025 l'ont rappelé : après la hausse des taux d'intérêt, la valeur de nombreux immeubles a baissé, et une partie des SCPI a dû réduire le prix de ses parts ou ses revenus.

1. Le risque de perte en capital

Le prix de la part peut baisser si la valeur des immeubles baisse. Sur l'ensemble du marché, le prix de part moyen a reculé de 4.5 % en 2024 et de 3.45 % en 2025 (ASPIM). Certaines SCPI ont baissé beaucoup plus que cette moyenne.

2. Le risque sur les revenus

Les revenus dépendent des loyers : un locataire qui part, un loyer renégocié à la baisse ou des travaux imprévus peuvent les faire diminuer. Au premier semestre 2026, l'acompte moyen versé par les SCPI a reculé de 7 % par rapport au premier semestre 2025 (ASPIM).

3. Le risque de liquidité

Pour revendre vos parts d'une SCPI à capital variable, il faut que de nouveaux épargnants investissent à votre place. Si les demandes de retrait dépassent les souscriptions, votre demande attend. Au 30 juin 2026, 1.9 milliard d'euros de parts étaient en attente de retrait, soit 2.2 % de la capitalisation du marché (ASPIM).

4. Les autres risques

L'endettement de la SCPI, qui amplifie les variations ; le risque de change pour les immeubles hors zone euro ; la concentration sur un secteur ou quelques gros locataires ; l'évolution de la fiscalité et de la réglementation.

Comment limiter ces risques

1. **Garder une durée longue.** Placer en SCPI uniquement de l'argent dont vous n'aurez pas besoin avant 8 à 10 ans permet de traverser une période difficile sans devoir vendre au mauvais moment.

2. **Diversifier.** Plusieurs SCPI, de sociétés de gestion différentes, sur des secteurs et des pays différents, plutôt qu'une seule.
3. **Ne pas y mettre toute son épargne.** La SCPI vient compléter une épargne disponible (livrets) et d'autres placements.
4. **Regarder au-delà du rendement affiché.** Le TOF, l'endettement, la durée des baux et l'écart entre prix de la part et valeur de reconstitution (voir le chapitre 5) en disent souvent plus que le taux de distribution.

CHAPITRE 8

Comptant, crédit, assurance-vie… comment détenir des SCPI ?

On peut acheter des parts de SCPI de plusieurs façons. Le choix dépend de votre objectif (revenus maintenant, patrimoine plus tard, transmission), de votre fiscalité et de votre capacité d'épargne. Voici les cinq grandes formules.

1. En direct, au comptant

Vous achetez les parts avec votre épargne et recevez directement les revenus. C'est la formule la plus simple. Les revenus s'ajoutent à vos autres revenus imposables.

Pour : compléter ses revenus

2. En direct, à crédit

Vous empruntez pour acheter les parts. Les revenus de la SCPI aident à rembourser, et les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus des SCPI investies en France. Le crédit augmente le risque : les mensualités restent dues même si les revenus baissent.

Pour : se constituer un patrimoine en étant actif

3. Dans une assurance-vie, un PER ou un contrat de capitalisation

Certains contrats proposent des SCPI en unités de compte. Les revenus restent dans le contrat et bénéficient de sa fiscalité. En contrepartie, le choix de SCPI est limité, les frais du contrat s'ajoutent et l'assureur peut ne reverser qu'une partie des revenus.

Pour : capitaliser et préparer une transmission

4. En démembrement

Vous achetez seulement la nue-propriété des parts, avec une décote importante, pour une durée fixée (généralement entre 3 et 20 ans selon les offres). Pendant cette période, vous ne recevez pas de revenus et ne payez donc pas d'impôt dessus. À la fin, vous récupérez la pleine propriété sans formalité. En savoir plus sur le **démembrement**.

Pour : préparer sa retraite sans alourdir ses impôts

5. Via une société à l'impôt sur les sociétés

Une holding ou une société peut placer sa trésorerie en SCPI. Les revenus sont alors soumis à l'**impôt sur les sociétés**, sans prélèvements sociaux. C'est une solution à étudier avec votre expert-comptable.

Pour : placer la trésorerie d'une société

Pour l'assurance-vie et le PER, découvrez **les contrats proposés par Freevest**. La fiscalité de chacune de ces formules est détaillée au chapitre suivant.

CHAPITRE 9

Comment sont imposées les SCPI ?

La fiscalité est souvent ce qui fait la différence entre deux placements qui affichent le même rendement. Bonne nouvelle : les principes sont simples. La SCPI est « transparente » : elle ne paie pas d'impôt sur le revenu elle-même, ce sont ses associés qui sont imposés sur leur part des revenus. Chaque année, la société de gestion vous envoie un relevé fiscal (l'IFU) qui indique les montants à reporter sur votre déclaration.

La façon dont vous êtes imposé dépend de deux choses : **où sont les immeubles** (France ou étranger) et **comment vous détenez les parts** (en direct, en assurance-vie, en démembrement, via une société...). Voici chaque cas.

À lire avant les exemples

- Les règles décrites sont celles en vigueur au 18 novembre 2026, pour un résident fiscal français. Elles peuvent changer.
- Les exemples sont théoriques et simplifiés pour rester lisibles. Votre situation réelle dépend de l'ensemble de vos revenus et de votre foyer.
- Ce chapitre est informatif : il ne constitue pas un conseil fiscal. Pour une situation complexe, consultez un avocat fiscaliste ou un expert-comptable.

Cas n° 1 : SCPI investie en France, détenue en direct

Les revenus que vous recevez sont des **revenus fonciers**, comme les loyers d'un appartement loué vide. Ils sont soumis à deux prélèvements :

- **L'impôt sur le revenu**, au taux de votre tranche marginale d'imposition (0 %, 11 %, 30 %, 41 % ou 45 %).
- **Les prélèvements sociaux de 17.2 %.** La hausse de la CSG votée pour 2026 ne s'applique pas aux revenus fonciers : le taux reste de 17.2 %.

Si vous ne détenez que des parts de SCPI, vous déclarez au **régime réel** : les frais de la SCPI sont déjà déduits, et vous pouvez déduire vos propres charges, comme les intérêts d'emprunt. Le **micro-foncier** (abattement forfaitaire de 30 %, pour moins de 15 000 € de revenus fonciers) n'est possible que si vous louez aussi au moins un bien en direct. Une petite part des revenus d'une SCPI vient parfois de placements financiers : elle suit alors la fiscalité des revenus financiers.

Cas n° 2 : SCPI investie en Europe, détenue en direct

Comme expliqué au chapitre 4, les loyers sont d'abord imposés dans le pays de l'immeuble. En France, la convention fiscale signée avec ce pays évite la double imposition, selon l'une de deux méthodes :

La méthode du « taux effectif »

Le revenu étranger n'est pas imposé en France. Mais il est pris en compte pour calculer le taux d'imposition appliqué à vos **autres** revenus, qui peut donc augmenter légèrement.

La méthode du « crédit d'impôt »

Le revenu étranger est intégré à votre déclaration, puis un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant vient l'effacer, en totalité ou en grande partie.

Dans les deux cas, **les prélèvements sociaux de 17.2 % ne s'appliquent pas, en règle générale, aux loyers de source étrangère**. C'est souvent l'avantage le plus important. L'IFU de votre SCPI indique, pays par pays, les montants et la méthode à appliquer (déclaration n° 2047).

Le même revenu, deux fiscalités : l'exemple chiffré

Reprenons notre fil rouge : 10 000 € investis, 500 € de revenus bruts par an. Voici ce qu'il vous reste, selon votre tranche d'imposition.

Votre tranche d'imposition	SCPI investie en France	SCPI investie en Europe
Non imposable (0 %)	**414 €**	400 €
11 %	359 €	**400 €**
30 %	264 €	**400 €**
41 %	209 €	**400 €**

Exemple théorique, non garanti. Revenus nets annuels pour 500 € de revenus bruts. SCPI France : impôt au taux de la tranche + 17.2 % de prélèvements sociaux (par exemple à 30 % : 500 − 150 − 86 = 264 €). SCPI Europe : hypothèse d'un impôt de 20 % payé à l'étranger (il varie selon les pays), aucun impôt français ni prélèvement social restant. Calcul simplifié, hors effet du taux effectif sur vos autres revenus et hors CSG déductible.

Ce tableau montre l'essentiel : **plus votre tranche d'imposition est élevée, plus la SCPI européenne est avantageuse fiscalement**. À l'inverse, si vous n'êtes pas imposable, l'impôt payé à l'étranger peut dépasser ce que vous auriez payé en France : l'avantage disparaît. La fiscalité ne doit jamais être le seul critère : la qualité des immeubles et des locataires reste primordiale.

Le cas du retraité

Les retraités sont nombreux à chercher dans les SCPI un complément de revenus régulier. La question de la fiscalité est pour eux centrale, car ces revenus s'ajoutent à la pension. Voici deux profils fictifs.

Profil A : retraité imposé dans la tranche à 30 %

Vit seul, investit 50 000 € pour compléter sa pension. Revenus bruts : 2 500 € par an (taux de distribution de 5 %).

SCPI France : 2 500 − 750 d'impôt − 430 de prélèvements sociaux = **1 320 € par an**, soit 110 € par mois.

SCPI Europe : 2 500 − 500 d'impôt étranger = **2 000 € par an**, soit environ 167 € par mois.

Profil B : couple de retraités non imposable

Investit aussi 50 000 €. Revenus bruts : 2 500 € par an.

SCPI France : pas d'impôt sur le revenu, mais 430 € de prélèvements sociaux = **2 070 € par an**, soit environ 173 € par mois.

SCPI Europe : 2 500 − 500 d'impôt étranger = **2 000 € par an**, soit environ 167 € par mois.

Exemples théoriques, non garantis, mêmes hypothèses que le tableau précédent (taux de distribution de 5 % constant, impôt étranger de 20 %). Ils ne tiennent pas compte de l'effet des revenus de SCPI sur vos autres impôts et contributions.

Deux points d'attention propres aux retraités :

- **Le revenu fiscal de référence.** Les revenus de SCPI, y compris étrangers et même non imposés en France, sont pris en compte dans votre revenu fiscal de référence. Or c'est lui qui détermine le taux de CSG prélevé sur votre pension et l'accès à certaines aides ou exonérations. Un complément de revenus peut donc faire changer de seuil.
- **La disponibilité de l'argent.** À la retraite, on peut avoir besoin de capital (santé, aide à un proche, dépendance). Gardez une épargne disponible à côté, car les

parts de SCPI ne se revendent pas toujours rapidement.

Vous êtes retraité et vous voulez compléter vos revenus ?

Nous étudions votre situation fiscale avant toute proposition.

Parler de ma retraite

Cas n° 3 : achat à crédit

Les intérêts d'emprunt et l'assurance du prêt sont déductibles des revenus fonciers de source française. S'ils dépassent ces revenus, le surplus forme un déficit reportable sur vos revenus fonciers des 10 années suivantes. Pour une SCPI investie à l'étranger, cette déduction est en grande partie sans effet en France, puisque ces revenus n'y sont pas imposés.

Cas n° 4 : assurance-vie et PER

Dans une assurance-vie, les revenus de la SCPI restent dans le contrat : vous ne payez rien tant que vous ne retirez pas d'argent. Lors d'un retrait, seuls les gains sont imposés, selon la fiscalité de l'assurance-vie, plus favorable après 8 ans (abattement annuel de 4 600 € pour une personne seule, 9 200 € pour un couple). Les gains supportent les prélèvements sociaux de 17.2 % : dans un contrat, l'avantage des SCPI européennes sur ce point disparaît donc. Dans un PER, les versements peuvent être déduits de vos revenus imposables, et la fiscalité s'applique à la sortie.

Cas n° 5 : démembrement

Le nu-propriétaire ne perçoit pas de revenus : il n'a donc ni impôt sur le revenu ni prélèvements sociaux à payer pendant la durée du démembrement, et les parts ne sont pas comptées dans son impôt sur la fortune immobilière (IFI). À la fin, il récupère la pleine propriété sans impôt. L'usufruitier, lui, est imposé sur les revenus qu'il perçoit.

Cas n° 6 : via une société à l'impôt sur les sociétés

Les revenus entrent dans le résultat de la société, imposé à l'impôt sur les sociétés (15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice pour les PME qui remplissent les conditions, 25 % au-delà). Il n'y a pas de prélèvements sociaux à ce niveau. Les conventions fiscales s'appliquent aussi aux revenus étrangers.

À la revente : les plus-values

Si vous revendez vos parts plus cher que vous ne les avez achetées, la plus-value est imposée comme une plus-value immobilière : 19 % d'impôt sur le revenu et 17.2 % de prélèvements sociaux, avec des abattements à partir de la 6e année de détention. Elle est totalement exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans et de prélèvements sociaux après 30 ans. La réduction de ce délai à 17 ans, discutée lors du budget 2026, n'a pas été retenue dans la loi. En pratique, sur une SCPI avec frais d'entrée, le prix de retrait dépasse rarement le prix payé, et il n'y a souvent pas de plus-value à déclarer.

L'IFI et la transmission

Les parts de SCPI entrent dans le calcul de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), pour la part de leur valeur qui correspond à de l'immobilier, si votre patrimoine immobilier net dépasse 1.3 million d'euros. La loi de finances pour 2026 n'a pas modifié l'IFI : le projet d'« impôt sur la fortune improductive » a été écarté du texte final. En cas de décès, les parts entrent dans la succession, comme tout autre bien. Le démembrement et l'assurance-vie peuvent faciliter la transmission.

Récapitulatif

Situation	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
SCPI France, en direct	Barème, selon votre tranche	17.2 %
SCPI Europe, en direct	Impôt payé à l'étranger ; en France, neutralisé ou fortement réduit	En règle générale, aucun
Assurance-vie	Seulement en cas de retrait, sur les gains	17.2 % sur les gains
Nue-propriété	Aucun pendant le démembrement	Aucun
Société à l'IS	Impôt sur les sociétés (15 % ou 25 %)	Aucun
Plus-value à la revente	19 %, exonéré après 22 ans	17.2 %, exonéré après 30 ans

Et le budget 2027 ?

Texte non voté au 18 novembre 2026

FIN SEPTEMBRE - DÉBUT OCTOBRE 2026

Le projet de loi de finances pour 2027 est présenté et déposé à l'Assemblée nationale. Les principales mesures discutées en matière immobilière concernent la location meublée.

4 NOVEMBRE 2026

L'Assemblée nationale rejette la partie « recettes » du texte. Le projet est transmis au Sénat dans sa version initiale.

NOVEMBRE-DÉCEMBRE 2026

Examen au Sénat, puis suite de la navette parlementaire.

À la date de mise à jour de ce guide, aucune des règles décrites dans ce chapitre n'a été modifiée par un texte voté. Nous mettrons ce guide à jour si la loi de finances pour 2027 change la fiscalité des SCPI.

CHAPITRE 10

Comment choisir une SCPI : la checklist

Il n'existe pas de « meilleure SCPI » dans l'absolu : il existe des SCPI plus ou moins adaptées à votre situation. Avant de souscrire, prenez le temps de passer en revue ces dix points.

D'abord, vous

1. **Votre horizon.** Pouvez-vous laisser cet argent placé 8 à 10 ans au moins ?
2. **Votre objectif.** Revenus maintenant, patrimoine pour plus tard, transmission ? Il détermine la façon de détenir les parts (chapitre 8).
3. **Votre fiscalité.** Votre tranche d'imposition change fortement le revenu net, et le choix entre France et Europe (chapitre 9).
4. **La part de votre épargne.** La SCPI doit rester une partie de votre patrimoine, à côté d'une épargne disponible.

Ensuite, la SCPI

5. **La société de gestion.** Son ancienneté, sa taille, la façon dont elle a traversé 2023-2025.
6. **La stratégie.** Secteurs, pays, taille des immeubles : comprenez-vous dans quoi vous investissez ?
7. **La régularité des revenus.** Regardez le taux de distribution sur plusieurs années, pas seulement le dernier, et la performance globale annuelle.
8. **La santé du patrimoine.** Taux d'occupation, durée des baux, endettement, valeur de reconstitution comparée au prix de la part (chapitre 5).
9. **La liquidité.** Y a-t-il des parts en attente de retrait ? La collecte est-elle régulière ?
10. **Les frais.** Frais d'entrée, frais de gestion, pénalité de sortie : le coût total sur votre durée de placement (chapitre 6).

Diversifier, même avec un petit montant. Plutôt qu'une seule SCPI, beaucoup d'épargnants en combinent deux à quatre, de sociétés de gestion différentes, en mêlant secteurs et pays. Cela réduit la dépendance à un seul gérant et à un seul marché. Retrouvez **les SCPI analysées par Freevest**.

CHAPITRE 11

Souscrire avec un conseiller : ce que ça change

Vous pouvez souscrire une SCPI directement auprès d'une société de gestion, par l'intermédiaire de votre banque, d'une plateforme en ligne ou d'un conseiller en investissements financiers (CIF). Pour un premier investissement, être accompagné présente trois avantages.

Un conseil adapté à votre situation

Un conseiller CIF doit, par la réglementation, connaître votre situation, vos objectifs et votre tolérance au risque avant de vous recommander quoi que ce soit. Il peut aussi vous dire que la SCPI n'est pas adaptée à votre cas.

Un choix plus large et comparé

Un conseiller sans lien capitalistique avec une société de gestion peut comparer des SCPI de nombreuses sociétés différentes, et construire une répartition entre plusieurs SCPI.

Un suivi dans la durée

Déclaration fiscale, lecture des bulletins, revente, réinvestissement : une SCPI se garde 8 à 10 ans, et les questions arrivent souvent après la souscription.

Le cashback : comment ça marche

Quand vous souscrivez une SCPI avec frais d'entrée, la société de gestion rémunère l'intermédiaire qui vous a accompagné, à partir de la commission de souscription. Chez Freevest, **nous vous reversons une partie de cette rémunération** : c'est le cashback. Il réduit directement l'écart de départ dû aux frais d'entrée, celui que nous avons vu au chapitre 6.

Exemple fil rouge	Sans cashback	Avec un cashback de 3 %
Montant investi	10 000 €	10 000 €
Cashback reçu	0 €	**300 €**
Valeur de retrait au départ	9 000 €	9 000 €

Exemple fil rouge	Sans cashback	Avec un cashback de 3 %
Écart à combler par les revenus	1 000 €	**700 €**

Exemple théorique, non garanti. Le taux de 3 % est une hypothèse de calcul : le cashback réel dépend de la SCPI et du montant. Calculez le vôtre avec le **simulateur de cashback SCPI**, ou voyez **nos exemples chiffrés**.

Et pour les SCPI sans frais d'entrée ? Il n'y a pas de commission de souscription à partager : le cashback ne s'applique généralement pas à ces SCPI. Pour savoir laquelle des deux approches est la plus intéressante selon votre durée de placement, consultez **notre comparatif SCPI avec ou sans frais d'entrée**.

La souscription, étape par étape

1. **Un premier échange** pour faire le point sur votre situation, vos objectifs et votre horizon.
2. **Le questionnaire réglementaire** : connaissance de votre situation financière, de votre expérience et de votre profil de risque.
3. **Une proposition écrite** qui explique les SCPI recommandées et pourquoi, avec leurs documents réglementaires (document d'informations clés, note d'information, statuts, dernier rapport annuel).
4. **La souscription** : bulletin de souscription, justificatifs d'identité et de domicile, origine des fonds, puis paiement.
5. **Le délai de jouissance** : vos parts commencent à produire des revenus après quelques mois, selon la SCPI.
6. **Le suivi** : bulletins trimestriels, relevé fiscal annuel pour votre déclaration, et un point régulier avec votre conseiller.

Vous avez une somme à placer ?

30 minutes pour en parler, sans engagement.

Prendre rendez-vous

CHAPITRE 12

Les questions des débutants

Quel montant faut-il pour investir en SCPI ?

Chaque SCPI fixe un minimum de souscription, souvent une ou quelques parts : cela représente en général de quelques centaines à quelques milliers d'euros. Pour diversifier entre plusieurs SCPI, il faut toutefois un montant un peu plus élevé.

Quand vais-je toucher mes premiers revenus ?

Après le **délai de jouissance**, souvent de quelques mois, puis à la date du versement suivant. Les revenus sont en général versés chaque trimestre, parfois chaque mois.

Peut-on perdre de l'argent avec une SCPI ?

Oui. Le prix des parts peut baisser, les revenus peuvent diminuer, et les frais d'entrée font que vos parts valent moins que leur prix d'achat au départ. C'est pourquoi la SCPI se conserve longtemps et ne doit représenter qu'une partie de votre épargne (voir le chapitre 7).

Combien de temps faut-il pour revendre ses parts ?

Quand la SCPI collecte bien, une demande de retrait peut être traitée en quelques semaines. Quand les demandes de retrait dépassent les souscriptions, l'attente peut durer des mois, voire plus. La revente n'est jamais garantie.

Faut-il choisir entre SCPI et assurance-vie ?

Non, ce n'est pas l'un ou l'autre : on peut détenir des SCPI en direct, ou à l'intérieur d'une assurance-vie. Les deux formules ont des fiscalités et des frais différents (voir les chapitres 8 et 9).

Les SCPI européennes sont-elles toujours plus intéressantes ?

Non. Leur avantage fiscal est réel pour les contribuables imposés à 30 % ou plus, mais il est faible ou nul si vous n'êtes pas imposable. Et la fiscalité ne remplace pas l'analyse des immeubles, des locataires et de la société de gestion.

Une SCPI sans frais d'entrée peut-elle se revendre au bout d'un an ?

C'est techniquement possible, mais une pénalité de sortie s'applique souvent pendant les premières années, et la revente dépend toujours de la liquidité de la SCPI. Ce n'est pas un placement de court terme.

Comment déclarer mes revenus de SCPI ?

Chaque printemps, la société de gestion vous envoie un relevé fiscal (IFU) avec les montants à reporter : revenus fonciers français (déclaration n° 2044 au régime réel), revenus étrangers (déclaration n° 2047), éventuels revenus financiers. Votre conseiller peut vous aider la première année.

Peut-on investir un peu chaque mois ?

Oui, de nombreuses SCPI proposent des versements programmés, pour des montants modestes, une fois la première souscription faite.

Que se passe-t-il si la société de gestion fait faillite ?

Les immeubles appartiennent à la SCPI, c'est-à-dire aux associés, et non à la société de gestion. En cas de difficulté de celle-ci, l'assemblée générale des associés peut confier la gestion à une autre société. Le dépositaire veille à la conservation des actifs.

D'autres questions ? Consultez notre **FAQ complète** ou notre **lexique SCPI**.



Alexandre Pontet

Fondateur de Freevest, conseiller en investissements financiers (ORIAS n° 26010433), membre de l'ANACOFI. En savoir plus

À lire aussi

Cashback SCPI : exemples chiffrés

Les SCPI analysées par Freevest

Vous débutez et vous voulez être accompagné ?

Parlons de votre projet pendant 30 minutes, sans engagement. Nous regardons ensemble si la SCPI a sa place dans votre patrimoine, et sous quelle forme.

Prendre rendez-vous | Simuler mon cashback

Risques et transparence

- **Risque de perte en capital** : le capital investi en SCPI n'est pas garanti.
- **Revenus non garantis** : ils dépendent des loyers encaissés et peuvent baisser.
- **Liquidité limitée** : la revente des parts n'est pas garantie et peut prendre du temps.
- **Frais et fiscalité** : des frais de souscription et de gestion s'appliquent. Les revenus sont imposables. Durée de placement recommandée : 8 à 10 ans au moins.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ce guide ne constitue pas une recommandation d'investissement. Les exemples chiffrés sont théoriques.

Transparence : Freevest est rémunéré par les sociétés de gestion et les assureurs en cas de souscription, et vous reverse une partie de cette rémunération sous forme de cashback. Notre conseil est dit non indépendant au sens de la réglementation (MIF 2). Freevest n'a aucun lien capitalistique avec une banque, un assureur ou une société de gestion. **Comment Freevest est-il rémunéré ?**

Ce guide a une vocation pédagogique et ne vaut pas conseil fiscal ou juridique. Les règles fiscales citées sont celles en vigueur au 18 novembre 2026 pour un résident fiscal français. Pour une situation particulière, consultez un avocat fiscaliste ou un notaire.

Sources : ASPIM-IEIF, communiqués du 10 février 2025 (bilan 2024), du 10 février 2026 (bilan 2025), du 18 mai 2026 (1er trimestre 2026) et du 5 août 2026 (1er semestre 2026) ; service-public.gouv.fr (barème de l'impôt sur le revenu 2026) ; loi de financement de la sécurité sociale et loi de finances pour 2026 ; Assemblée nationale (projet de loi de finances pour 2027).

FREEVEST

Envie d'en parler ?

Chaque situation est différente. Si vous envisagez d'investir en SCPI, nous pouvons regarder ensemble, pendant 30 minutes et sans engagement, si ce placement a sa place dans votre patrimoine et sous quelle forme.

Prendre rendez-vous : calendly.com/alexandre-pontet-freevest/30min
Site : freevest.fr · Simulateur de cashback : freevest.fr/simulateur-cashback-scpi

Informations réglementaires. Freevest, Alexandre Pontet : conseiller en investissements financiers (CIF), courtier en assurance et en crédit, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 26010433, membre de l'ANACOFI. Freevest est rémunéré par les sociétés de gestion et les assureurs en cas de souscription, et reverse une partie de cette rémunération sous forme de cashback. Notre conseil est dit non indépendant au sens de la réglementation (MIF 2). Freevest n'a aucun lien capitalistique avec une banque, un assureur ou une société de gestion.

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital ; les revenus ne sont pas garantis ; la liquidité est limitée ; durée de placement recommandée : 8 à 10 ans au moins. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Document à caractère pédagogique, à jour au 18 novembre 2026 ; il ne constitue ni une offre, ni une recommandation personnalisée, ni un conseil fiscal ou juridique.