

SCPI : avantages, risques, fiscalité — ce qu'il faut vraiment savoir

Publié le 16 juin 2026 · Temps de lecture : 7 minutes · Par Thomas Giraud, Conseiller en Gestion de Patrimoine (CIF)

La SCPI est l'un des placements préférés des Français : de l'immobilier sans locataire à gérer, un rendement affiché autour de 5 %, un ticket d'entrée de quelques centaines d'euros. Mais derrière la simplicité du produit se cachent des frais prélevés de tous les côtés, une fiscalité lourde et, surtout, un risque que la crise de 2023-2025 a rendu impossible à ignorer : l'illiquidité. Analyse complète, chiffres officiels à l'appui, et notre vision patrimoniale en conclusion.

Une SCPI, c'est quoi exactement ?

Une société civile de placement immobilier collecte l'épargne de milliers d'associés pour acheter et gérer un parc immobilier, bureaux, commerces, santé, logistique ou logement, dont elle redistribue les loyers, nets de frais, sous forme de dividendes. C'est la « pierre-papier » : vous détenez des parts d'un patrimoine immobilier, pas un bien. La plupart des SCPI sont dites « à capital variable » : on y entre en souscrivant des parts au prix fixé par la société de gestion, on en sort en demandant leur retrait, qui n'est servi que si de nouvelles souscriptions arrivent en face. Retenez cette dernière phrase : tout le risque de liquidité du produit y est contenu.

Les avantages, reconnaissons-les

Soyons honnêtes : le produit a de vraies qualités. La mutualisation d'abord : quelques milliers d'euros suffisent pour détenir une fraction de dizaines d'immeubles et de centaines de locataires, une diversification inaccessible en direct. La délégation ensuite : aucun locataire à trouver, aucuns travaux à suivre. Le rendement enfin : le taux de distribution moyen du marché s'est établi à 4,91 % en 2025, en légère progression, avec des SCPI diversifiées autour de 6 %¹. Ajoutons l'accès au crédit pour certains profils, et la possibilité de logger des parts en assurance-vie. Sur le papier, le placement est séduisant ; c'est précisément pour cela qu'il mérite d'être regardé de près.

¹ ASPIM-IEIF, bilan des fonds immobiliers grand public 2025 (février 2026) : taux de distribution moyen pondéré de 4,91 %.

Des frais, de tous les côtés

Première contrepartie : la structure de frais, parmi les plus chargées de l'épargne grand public. Une commission de souscription, le plus souvent de 8 à 12 % du montant investi, est intégrée au prix de la part : concrètement, votre placement démarre sa vie en zone négative, et il faut environ deux années de dividendes pour simplement la rattraper. S'y ajoute une commission de gestion, généralement 8 à 12 % des loyers encaissés, prélevée avant toute distribution, ainsi que, selon les véhicules, des commissions d'arbitrage ou de cession¹. Les SCPI récentes « sans frais de souscription » déplacent le curseur plutôt qu'elles ne le suppriment : leurs frais de gestion sont supérieurs. Aucun de ces frais ne vous est facturé : tous sont prélevés à la source, sur la performance, selon la mécanique que nous avons décortiquée dans [notre article sur les rétrocommissions](#), dont les SCPI sont l'un des terrains d'élection.

¹ AMF, « S'informer sur les SCPI » ; notes d'information et documents d'information clés des SCPI du marché.

L'illiquidité : le risque que 2023-2025 a révélé

Venons-en au cœur du sujet, celui sur lequel nous insistons le plus auprès de nos clients. Une part de SCPI à capital variable ne se vend pas : elle se retire, et le retrait n'est exécuté que si la collecte nouvelle suffit à le financer. Tant que l'argent entre, la liquidité paraît parfaite. Le jour où le cycle se retourne, elle disparaît.

C'est exactement ce qui s'est produit. La remontée des taux à partir de 2022 a fait baisser la valeur des immeubles, surtout les bureaux ; des dizaines de SCPI ont réduit leur prix de part (en moyenne -3,45 % sur la seule année 2025, après des baisses plus fortes en 2023-2024) ; les demandes de retrait ont afflué, sans souscriptions en face. Résultat officiel : environ 2,8 milliards d'euros de parts en attente de retrait fin 2025, concentrés sur une quinzaine de SCPI, majoritairement de bureaux, et des sociétés de gestion contraintes de suspendre la variabilité du capital de certains véhicules, renvoyant les vendeurs vers un marché secondaire sans prix garanti¹. Des épargnants attendent aujourd'hui depuis des mois, parfois des années, de récupérer leur argent.

Nous le disons avec constance sur ce site : un actif dont on ne peut pas sortir n'est pas un placement, c'est un engagement. Nous détaillerons d'ailleurs, dans un prochain article, le cas réel et anonymisé d'un client que nous accompagnons, détenteur de parts d'une SCPI devenue illiquide : un cas d'école, très concret, de ce que ces lignes signifient vécues de l'intérieur.

¹ ASPIM-IEIF, bilan 2025 (février 2026) : 2,8 Md€ de parts en attente de retrait, concentrées sur 15 SCPI gérées par 7 sociétés de gestion ; baisse moyenne des prix de part de 3,45 % en 2025.

La fiscalité : lourde par défaut

Détenues en direct, les SCPI génèrent des revenus fonciers, imposés à votre taux marginal d'imposition plus 17,2 % de prélèvements sociaux : un contribuable à la tranche de 30 % abandonne 47,2 % de chaque euro distribué¹. Les SCPI investies hors de France atténuent la note grâce aux conventions fiscales, et la détention via l'assurance-vie adoucit la fiscalité au prix des frais du contrat, qui s'empilent sur ceux de la SCPI. Ajoutez que les parts entrent dans l'assiette de l'IFI. Comparez avec un ETF logé dans un PEA, taxé 17,2 % à la sortie après cinq ans : à rendement brut égal, le net n'a rien à voir. Notre [calculateur de fiscalité comparée](#) permet de mesurer l'écart.

¹ impots.gouv.fr, imposition des revenus fonciers ; prélèvements sociaux de 17,2 %.

Cycles et horizon : dix ans, minimum

Dernier point de lucidité : la SCPI n'échappe pas aux cycles de l'immobilier ni à sa dépendance aux taux d'intérêt, exactement comme un achat en direct. Son rendement courant est parfois supérieur à celui d'une résidence principale, mais pas mécaniquement, et il peut être plus qu'effacé par une baisse du prix de part, comme les années 2023-2025 l'ont montré. Compte tenu des frais d'entrée à amortir et des cycles à traverser, l'horizon raisonnable est d'au moins dix ans. Quiconque n'est pas certain de pouvoir immobiliser cet argent aussi longtemps n'a rien à faire dans ce produit.

La vision patrimoniale Capitom

Faut-il donc fuir les SCPI ? Non : il faut les remettre à leur place, qui est périphérique. La diversification qu'elles promettent s'obtient mieux, pour moins cher et avec une liquidité incomparable, par un portefeuille d'actions mondiales via ETF. Et l'exposition immobilière d'un patrimoine se construit d'abord, selon nous, sur une très bonne résidence principale : bien achetée, bien située, facile à revendre, c'est vous qui décidez du moment de la vente, là où le porteur de parts attend que la collecte veuille bien financer sa sortie. Encore faut-il, bien sûr, trouver un acheteur, donc avoir acheté un bien qui intéresse le marché : c'est tout l'objet de notre accompagnement, et la résidence principale y ajoute un atout que la SCPI n'aura jamais, son exonération totale de plus-value.

En une phrase : un patrimoine composé d'une excellente résidence principale et d'actions diversifiées nous semble mieux construit qu'un patrimoine fait d'une résidence principale moyenne, de zéro action et d'une SCPI. La SCPI peut ensuite trouver une place de complément, choisie véhicule par véhicule, en pleine connaissance de ses frais, de sa fiscalité et de sa liquidité réelle. C'est exactement le type d'arbitrage que nous chiffrons avec nos clients, sans aucun produit à vendre.

Ce que la SCPI offre

Immobilier mutualisé dès quelques centaines d'euros
Gestion entièrement déléguée
Distribution moyenne de 4,91 % en 2025
Diversification sectorielle et géographique
Accès possible via crédit ou assurance-vie

Ce qu'elle coûte ou risque

Commission de souscription souvent de 8 à 12 %
Commission de gestion de 8 à 12 % des loyers
Fiscalité des revenus fonciers : TMI + 17,2 %
Prix de part en baisse moyenne de 3,45 % en 2025
2,8 Md€ de parts en attente de retrait fin 2025

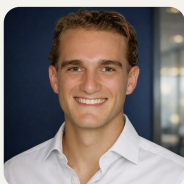
(Sources : ASPIM-IEIF, bilan 2025 ; AMF ; impots.gouv.fr.)

Envie d'un avis indépendant sur la place, ou non, des SCPI dans votre patrimoine ?

Scannez le QR code, ou rendez-vous sur capitom.fr — visioconférence Google Meet, gratuit et sans engagement.



FLASHEZ POUR RÉSERVER



Thomas Giraud — fondateur de Capitom · Conseiller en Gestion de Patrimoine (statut CIF, contrôlé par l'AMF)

Capitom est un cabinet de conseil patrimonial 100 % indépendant, basé à Lyon : rémunéré uniquement en honoraires, il ne vend aucun produit et ne perçoit aucune rétrocommission. Pédagogie chaque semaine sur YouTube « Investir avec Thomas » · capitom.fr

Sources : ASPIM-IEIF, « Collecte et performance des fonds immobiliers grand public en 2025 » (février 2026) ; AMF, « S'informer sur les SCPI » et documentation des véhicules ; impots.gouv.fr, fiscalité des revenus fonciers et prélèvements sociaux ; notes d'information des principales SCPI du marché (frais de souscription et de gestion).

Cet article est publié à titre pédagogique et ne constitue pas un conseil en investissement personnalisé. Les chiffres cités proviennent des publications officielles mentionnées et peuvent évoluer. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir comporte un risque de perte en capital et un risque de liquidité.