

Assurance-vie vs SCPI : quel véhicule pour diversifier hors immobilier physique

Une fois un premier bien en direct (LMNP, SCI), beaucoup d'investisseurs veulent diversifier sans repartir dans la gestion locative. Deux véhicules reviennent systématiquement : la SCPI et l'assurance-vie. Ils ne jouent pas du tout le même rôle.

Ce que chacun fait réellement

	SCPI	Assurance-vie
Nature	Parts de sociétés détenant de l'immobilier locatif (bureaux, commerces, santé...)	Enveloppe fiscale pouvant loger fonds euros, unités de compte, voire des SCPI elles-mêmes
Rendement typique 2026	4 - 5 %/an (revenus distribués)	2,5 - 3,5 % (fonds euros) / variable selon UC
Frais d'entrée	Frais de souscription 8-12 % en achat primaire (pas de notaire) ; acte notarié requis sur le marché secondaire de gré à gré	Frais d'entrée souvent nuls ou faibles selon le contrat
Revente	Délai moyen 3 à 12 mois (parfois 18+ en tension), décote de -10 % à -35 % possible sur le marché secondaire	Rachat possible à tout moment, sans délai ni décote
Fiscalité des revenus	Régime des revenus fonciers (TMI + prélèvements sociaux 17,2 %)	Fiscalité avantageuse après 8 ans
Ticket d'entrée	Souvent accessible dès 200-1 000 € la part	Aucun minimum, souvent quelques centaines d'euros

Un point à corriger sur une confusion fréquente : l'achat de parts de SCPI **dépend du canal utilisé**. En souscription primaire (le cas le plus courant, directement auprès de la société de gestion pour une SCPI à capital variable), il n'y a **pas de frais de notaire** — seulement des frais de souscription (8-12 %). En revanche, sur le **marché secondaire de gré à gré** (SCPI à capital fixe, ou plateformes spécialisées type 2nd Market), la transaction passe par un **acte notarié**, comme un achat immobilier classique — le notaire sécurise l'échange de fonds entre les deux parties. Ce n'est donc pas un "jamais" universel, mais une règle qui dépend du mode d'acquisition.

Les SCPI européennes : une fiscalité différente, souvent plus favorable

Les SCPI investies majoritairement hors de France (Allemagne, Pays-Bas, Espagne, Belgique...) bénéficient d'un traitement fiscal spécifique : les revenus de source étrangère **échappent aux prélèvements sociaux de 17,2 %**, grâce aux conventions fiscales bilatérales et à la jurisprudence européenne (arrêt de Ruyter). Selon le pays, deux méthodes s'appliquent (crédit d'impôt ou taux effectif), mais dans les deux cas, l'économie des 17,2 % de PS reste acquise.

	SCPI française	SCPI européenne
Revenu annuel brut (base 100 000 €, 4,5 %)	4 500 €	4 500 €
Fiscalité (TMI 30 %)	IR 30 % + PS 17,2 %	IR 30 % seul (pas de PS)
Net perçu par an	≈ 2 376 €	≈ 3 150 €

L'écart est significatif, surtout à TMI élevée — un bon complément à une allocation SCPI française plutôt qu'un remplacement total, pour garder une diversification géographique.

Le point clé : la fiscalité, pas le rendement affiché

C'est l'erreur la plus fréquente : comparer les rendements bruts affichés sans regarder ce qui reste après impôt.

Exemple chiffré sur 100 000 €, horizon 15 ans

SCPI (rendement distribué 4,5 %/an, revenus perçus chaque année, TMI 30 % + PS 17,2 %) :

Élément	Montant
Revenu annuel brut	4 500 €
Impôt annuel (TMI 30 % + PS 17,2 %)	– 2 124 €
Net perçu par an	2 376 €
Cumulé net sur 15 ans (hors réinvestissement)	≈ 35 640 €

Assurance-vie — comparaison 100 % fonds euros vs 50/50 unités de compte / fonds euros, rachat total après 15 ans (plus de 8 ans de détention) :

	100 % fonds euros (≈3 %/an)	50/50 UC / fonds euros (≈4,5 %/an)
Valeur après 15 ans	≈ 155 800 €	≈ 193 530 €
Gain généré	≈ 55 800 €	≈ 93 530 €
Impôt au rachat (7,5 % + PS 17,2 %, après abattement 4 600 €)	≈ 12 650 €	≈ 21 965 €
Net récupéré	≈ 143 150 €	≈ 171 560 €

Le rendement de 4,5 %/an pour la poche 50/50 est une hypothèse illustrative (fonds euros ≈3 % + unités de compte actions ≈6 %, moyenne pondérée) — les UC sont par nature volatiles d'une année sur l'autre, ce calcul lisse une performance qui ne sera jamais linéaire en réalité.

Ces montants ne tiennent pas compte des **frais de gestion du contrat lui-même** (généralement 0,5 à 1 %/an sur les UC, parfois aussi prélevés sur le fonds euros selon l'assureur), qui viennent grignoter légèrement le rendement net réel année après année — un point à vérifier contrat par contrat avant de comparer plusieurs offres.

Rappel essentiel sur le risque : seul le fonds euros offre une garantie en capital. Les SCPI et les unités de compte n'en ont aucune — leur valeur peut baisser, y compris en dessous du capital investi. Les rendements utilisés dans cet article sont des moyennes historiques ou des hypothèses

illustratives, pas des promesses.

L'écart entre les deux profils ($\approx 28\,400$ € sur 15 ans, hors frais de gestion du contrat) montre l'impact du choix d'allocation à l'intérieur même du contrat — bien plus déterminant que le choix de l'assureur ou du contrat lui-même. Le 100 % fonds euros sécurise le capital, le 50/50 vise plus de performance avec plus de volatilité en cours de route.

Pourquoi cet écart

L'assurance-vie capitalise sans fiscalité tant que vous ne retirez rien — le gain compose d'année en année sans frottement fiscal intermédiaire. La SCPI, elle, distribue chaque année, et chaque euro distribué est taxé immédiatement au régime foncier (souvent le moins favorable des deux, surtout à TMI élevée).

Nuance importante : cet exemple compare un rachat total en une fois. En pratique, l'assurance-vie permet des rachats partiels avec un abattement annuel de 4 600 € (9 200 € pour un couple), ce qui permet d'optimiser encore la fiscalité en étalant les retraits — un avantage supplémentaire non reflété dans ce calcul simplifié.

Ce qui les distingue au-delà du calcul

- **La SCPI reste un placement immobilier** : elle procure une vraie diversification sectorielle (bureaux, santé, logistique) et géographique, avec une décorrélation partielle des marchés financiers
- **L'assurance-vie est bien plus flexible** : elle peut loger des fonds euros (sécurité), des unités de compte (actions, obligations), et même des parts de SCPI elle-même — combinant alors les deux
- **La transmission** : l'assurance-vie bénéficie d'un cadre successoral spécifique (abattement de 152 500 € par bénéficiaire pour les versements avant 70 ans), bien plus avantageux que la transmission de parts de SCPI en direct, qui suit le régime successoral classique (droits calculés selon le lien de parenté, sans abattement dédié au-delà des abattements généraux de droit commun — 100 000 € par parent et par enfant par exemple)

Le combo souvent recommandé

Loger des SCPI **à l'intérieur** d'un contrat d'assurance-vie plutôt qu'en direct : vous gardez l'exposition immobilière, mais avec la fiscalité de l'assurance-vie plutôt que le régime foncier.

L'inconvénient : les frais de gestion du contrat s'ajoutent à ceux de la SCPI, ce qui réduit légèrement le rendement net par rapport à une détention en direct — un arbitrage à valider selon votre horizon et votre TMI.

Une précision importante : si vous logez des SCPI **européennes** dans une assurance-vie, le crédit d'impôt étranger est généralement perdu — l'avantage fiscal spécifique aux SCPI européennes ne s'applique qu'en détention directe, pas via un contrat.

Rappel utile : que ce soit pour la SCPI (frais de souscription à amortir sur 8-10 ans) ou pour l'assurance-vie (fiscalité optimale après 8 ans), ce sont des placements de temps long. Le combo des deux l'est encore davantage — à envisager uniquement si vous n'aurez pas besoin de ce capital avant plusieurs années.

À retenir

- La SCPI distribue des revenus taxés chaque année au régime foncier, souvent lourd à TMI élevée — et n'est pas soumise aux frais de notaire, mais à des frais de souscription (8-12%) qui demandent 8-10 ans pour être amortis
- Les SCPI européennes échappent aux prélèvements sociaux de 17,2 % grâce aux conventions

fiscales — un vrai complément à TMI élevée

- L'assurance-vie capitalise sans fiscalité intermédiaire et bénéficie d'un cadre fiscal très avantageux après 8 ans — le choix d'allocation (fonds euros vs UC) à l'intérieur du contrat pèse plus lourd que le choix du contrat lui-même
- Loger des SCPI dans une assurance-vie combine les deux avantages, au prix de frais de gestion supplémentaires et de la perte du crédit d'impôt étranger pour les SCPI européennes
- SCPI comme assurance-vie sont des placements de temps long (8-10 ans pour amortir les frais de souscription côté SCPI, 8 ans pour la fiscalité optimale côté AV) — le combo des deux l'est encore davantage

Cet article a un objectif pédagogique et ne constitue pas un conseil personnalisé. Les rendements utilisés sont des moyennes de marché à titre illustratif et ne préjugent pas des performances futures : vérifiez les conditions réelles avec un professionnel.