

# Maîtriser son projet d'investissement en SCPI fiscale

---

## Vérifications réglementaires indispensables

- Vérifier l'agrément de la société de gestion auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) via son moteur de recherche en ligne.
- Consulter impérativement la Note d'Information visée par l'AMF pour analyser les risques, les frais et les objectifs de la SCPI.
- Vérifier le type de capital (fixe ou variable) pour comprendre les modalités de souscription et la liquidité des parts.

## Analyse de la performance et de la gestion

- Analyser le Taux de Distribution (TD) sur les 3 à 5 dernières années pour évaluer la régularité des performances.
- Vérifier le taux d'occupation financier (TOF), qui doit idéalement se situer au-dessus de 90 % pour garantir une bonne gestion locative.
- S'assurer de la présence d'un fonds de roulement ou de réserves (Report à Nouveau) pour stabiliser la distribution en cas de baisse des loyers.

## Rentabilité et conditions financières

- Étudier les frais de souscription (généralement entre 8 % et 12 % TTC) et leur impact sur la rentabilité nette à long terme.
- Prendre en compte le délai de jouissance (3 à 6 mois en moyenne) entre la souscription et le versement des premiers loyers.

## Optimisation fiscale et déclarations

- S'assurer que le dispositif choisi (ex: Malraux ou Déficit Foncier) est parfaitement aligné avec sa propre tranche marginale d'imposition (TMI).
- Déclarer les revenus fonciers perçus via le formulaire 2044.
- Reporter l'avantage fiscal associé sur la déclaration de revenus n°2042.