

OPCI

Caractéristiques

L'organisme de placement collectif immobilier (OPCI) est un instrument d'investissement immobilier modernisant l'offre de produits d'épargne immobilière à l'intention des particuliers et des investisseurs institutionnels.

L'OPCI a pour objet :

- l'investissement dans des immeubles qu'ils donnent en location ou qu'ils font construire exclusivement en vue de leur location,
- la réalisation de toutes opérations nécessaires à l'usage des immeubles ou à leur revente,
- la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location et accessoirement la gestion d'instruments financiers et de dépôts.
- Ils ne peuvent pas acquérir des actifs immobiliers exclusivement en vue de leur revente. Les OPCIs peuvent prendre la forme de fonds de placement immobilier (FPI) ou de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV).

L'OPCI se présente comme le successeur naturel de la SCPI (société civile de placement immobilier), en conservant ses avantages actuels (mutualisation des risques, accès du plus grand nombre à l'immobilier avec des mises de fonds limitées, gestion par des professionnels agréés par l'Autorité des Marchés Financiers, etc.) et en bénéficiant d'atouts nouveaux et renforcés :

- liquidité : l'OPCI est plus liquide que la SCPI, son actif devant comporter au moins 10 % de trésorerie et un minimum d'actifs immobiliers fixé à au moins 60 % (51 % pour les SPPICAV) contre 95 % pour les SCPI. Cette liquidité permet aux OPCIs d'être éligibles à l'actif des investisseurs institutionnels, et notamment des compagnies d'assurance. La liquidité des OPCIs est encore renforcée par la possibilité de rachat des parts par le support sur la base d'une valeur liquidative ;
- fiscalité : les OPCIs offrent le choix entre deux types de fiscalité, revenus fonciers ou valeurs mobilières ; par ailleurs, les cessions de parts ne subissent pas de droits d'enregistrement ;
- un régime de distribution favorable pour les associés : les OPCIs doivent mettre en distribution au moins 85 % de leurs revenus et plus-values nettes réalisées sur les immeubles (85 % des revenus et 50 % des plus-values pour les SPPICAV). Ils peuvent décider de distribuer l'intégralité de leurs revenus et plus-values.

Investir en OPCI dans le cadre de l'assurance vie offre l'avantage de bénéficier de sa fiscalité spécifique et apporte une liquidité généralement supérieure à la détention en direct. En contrepartie, le souscripteur doit supporter les frais du contrat qui s'ajoutent à ceux du support.

Synthèse risque / rendement

Liquidité	Risque	Espérance de profit	Horizon de placement
Forte	Fort	Forte	Long terme

Questions

Question 1

Un OPCI est un placement plus liquide qu'une SCPI.

Vrai

Faux

Question 2

Un OPCI est un placement immobilier de défiscalisation.

Vrai

Faux