



INSTITUT  
DE L'ÉPARGNE  
IMMOBILIÈRE  
& FONCIÈRE

LA VEILLE DOCUMENTAIRE

# OPCI - Régime fiscal des associés personnes physiques

(Mise à jour 2021)

Étude réalisée par :  
Jean-Michel Pierret, Senior Advisor, Fiscaliste.



**IEIF** LA VEILLE  
DOCUMENTAIRE

**IEIF** LES ÉTUDES  
STATISTIQUES

**IEIF** LES PUBLICATIONS

**IEIF** LA RECHERCHE

**IEIF** LA VEILLE  
DOCUMENTAIRE

Producteur de données, cercle de réflexion et centre de recherche, l'IEIF met à la disposition de ses membres une gamme de documents utiles à leur activité et à leur stratégie.

Cette gamme va des publications telles que livres et revues jusqu'aux rapports de recherches innovantes, en passant par des veilles d'actualité, des cahiers statistiques et des analyses sur les thèmes faisant écho aux préoccupations des professionnels.

# **OPCI**

## **Régime fiscal des associés personnes physiques**

Mars 2021

*Étude réalisée  
par Jean-Michel Pierret*

## SOMMAIRE

<b>1. GÉNÉRALITÉS SUR LES OPCI.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ACQUISITION DES PARTS OU ACTIONS - DROITS D'ENREGISTREMENT .....</b>	<b>4</b>
<b>3. DÉTENTION DES PARTS OU ACTIONS .....</b>	<b>5</b>
3.1. Impôt sur le revenu .....	5
3.1.1. Généralités concernant l'impôt sur le revenu .....	5
3.1.2. Décision de distribution .....	5
3.1.3. Régime de la distribution effectuée par la SPPICAV .....	6
3.1.4. Régime de la distribution effectuée par le FPI.....	6
3.1.4.1. Revenus fonciers .....	6
3.1.4.2. Bénéfices industriels et commerciaux (BIC).....	8
3.1.4.3. Revenus de capitaux mobiliers (RCM).....	8
3.1.4.4. Plus-values sur valeurs mobilières .....	8
3.1.4.5. Plus-values immobilières.....	8
3.2. Impôt sur la fortune immobilière (IFI).....	9
<b>4. TRANSMISSION DES PARTS OU ACTIONS D'OPCI.....</b>	<b>10</b>
4.1. Transmission à titre onéreux.....	10
4.1.1. Droits d'enregistrement.....	10
4.1.2. Impôt sur le revenu .....	10
4.1.2.1. Cession d'actions de SPPICAV .....	10
4.1.2.2. Cession de parts de FPI.....	10
4.2. Transmission à titre gratuit (donations et successions).....	10
<b>5. ASPECTS PARTICULIERS.....</b>	<b>11</b>
5.1. Achat d'actions ou de parts d'OPCI à crédit.....	11
5.2. Personnes physiques non résidentes .....	12
5.2.1. Impôt sur le revenu - Distribution des OPCI à des non-résidents.....	12
5.2.1.1. Actionnaires non résidents de SPPICAV .....	12
5.2.1.2. Porteurs de parts non résidents de FPI .....	12
5.2.2. Impôt sur le revenu - Cession des actions ou parts d'OPCI par les actionnaires ou porteurs de parts non résidents .....	13

---

## À PROPOS DE L'IEIF

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion.

L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (immobilier d'entreprise, logement), les fonds immobiliers (cotés : SIIC, REIT ; non cotés : SCPI, OPCI, FIA) et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui plus de 125 sociétés membres. Il s'appuie sur une équipe de 23 personnes, dont 7 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont plus de 30 ans d'historique.

[www.ieif.fr](http://www.ieif.fr)

---

INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE  
23, bd Poissonnière. 75002 Paris. Tél. : 01 44 82 63 63  
Email : [info@ieif.fr](mailto:info@ieif.fr)



INSTITUT  
DE L'ÉPARGNE  
IMMOBILIÈRE  
& FONCIÈRE