

OG2I · SOCIÉTÉ DE GESTION AGRÉÉE AMF

# Un fonds immobilier éligible au PEA et PEA-PME. C'est presque impossible. Pourtant **ViageCapital** l'est.

Depuis le 1er janvier 2026, même avec un PFU à 31,4%, l'intérêt fiscal de cette enveloppe reste pertinent . Ce carrousel explique pourquoi.

## ViageCapital, en savoir plus

**ViageCapital n'est pas un fonds immobilier de rendement ; c'est un fonds, au statut de marchands de biens, qui achète et revend des biens en immobilier résidentiel.**

Cette distinction est fondamentale. Les SCPI et SCI sont des **sociétés civiles** dont le modèle repose sur la **gestion de stock** : elles encaissent des loyers, distribuent des revenus fonciers.

### **Société commerciale à statut de marchand de biens**

Son modèle est la **gestion de flux** : elle acquiert des biens en viager occupé avec une décote moyenne de **40%**, puis revend les biens libérés pour réinvestir le capital.

### **Pourquoi c'est différent**

Son statut de société commerciale, et non civile, lui ouvre l'accès à l'enveloppe des PEA et PEA-PME.

## L'impact fiscal inchangé

Même avec un PFU à 31.4 %, l'enveloppe PEA et PEA-PME garde tout son attrait.

Le prélèvement forfaitaire unique est porté à 31,4% (12,8% IR + 18,6% prélèvements sociaux). Dans un PEA et PEA-PME, la logique est :

### Fiscalité en détention

0% de fiscalité après une détention de 5 ans pour les titres détenus dans le PEA et PEA-PME

### À la sortie après 5 ans

18.6 % au lieu 17.2 % de prélèvements sociaux

### Plafond de versement global

dans un PEA + PEA-PME

Bonne nouvelle les plafonds d'investissement restent inchangés à 225K€ au global des deux enveloppes

*Non soumis à l'IFI. Accessible dès 10 000 € (réinvestissement dès 5 000 €). Délai de conservation obligatoire : 3 ans.*

VIAGECAPITAL VS SOCIÉTÉ CIVILE

## Comparaison directe en résumé

### SCPI / OPCI / SCI

- Non éligible PEA ni PEA-PME
- Revenus fonciers taxés chaque année à l'IRPP
- Généralement soumis à l'IFI
- Gestion de stock — rendement locatif

### ViageCapital

- Éligible PEA et PEA-PME
- Capitalisation et fiscalité optimisée
- Non soumis à l'IFI
- Gestion de flux — recherche de plus-value

POUR ALLER PLUS LOIN

## Une structure rare, une opportunité concrète pour vos allocations

L'éligibilité PEA / PEA-PME de ViageCapital n'est pas un argument marketing. C'est une réalité juridique. ViageCapital est l'un des très rares fonds immobiliers à en bénéficier.

### Intégrer ViageCapital

Vous souhaitez intégrer ViageCapital dans votre offre ou analyser son positionnement dans vos allocations ?

### Contactez OG2i : [contact@og2i.fr](mailto:contact@og2i.fr)

Accédez au DIC, aux statuts du fonds et à la dernière valeur de part publiée.

Communication à caractère promotionnel destinée aux professionnels de l'investissement (MiFID II). Veuillez vous référer au DIC de la SCA ViageCapital avant toute décision d'investissement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La fiscalité applicable dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'évoluer dans le temps. Les avantages fiscaux du PEA sont conditionnés au respect des dispositions légales en vigueur, notamment en matière de durée de détention. **Les informations présentées sont fondées sur la réglementation en vigueur à la date de publication**

OG2I – GP 20220033 · VIAGECAPITAL – ISIN FR001400FS98