



RESPIRER | ARGENT & PATRIMOINE

PRÉPARER SA RETRAITE SUR QUELS PLACEMENTS MISER ?

Compte tenu des incertitudes qui entourent la retraite par répartition, il est plus que jamais d'actualité de miser sur des placements afin de s'assurer de vieux jours sereins.

Par Elisabeth Torres.



A l'heure où le régime de retraite obligatoirement déduit de la rémunération, on a tout intérêt à réfléchir aux solutions alternatives de compléter ses revenus après avoir quitté le monde du travail. Et plus on avance en âge, plus on a envie d'échapper des dépenses qui simplifient la vie.

Le viager quand on est âgé

Le viager est une vente immobilière au profit de laquelle un propriétaire, généralement âgé – le cédant –, vend son logement en contrepartie de versement par l'acheteur – le cessionnaire – des sommes fixes de gros pourcentage à la signature de l'acte authentique devant notaire et d'une rente viagère versée mensuelle au cédant jusqu'à son décès. Cette solution comporte un avantage : le droit de vie de cessionnaire. L'acheteur viager se libère à terme de ses obligations. Plus longtemps le cédant vit, plus il doit verser le montant total des rentes versées.

En raison de cet avantage, ce type de placement a longtemps été associé à un effet, celui de faire une sorte de pacte sur le mort, analogue à l'ancien Pacte de Succession, consacré en matière de succession et gisant de ce fait La Prévision de l'habitat des retraités, il ne faut pas retourner

en ces termes. *Thibault Delahaye, nous en avons parlé à l'âge de votre placement dans une interview récente. Par ailleurs, un effectif est actif, vous permettez à une personne âgée de se maintenir dans une ligne de vie, vous d'aller verser un montant de retraite et elle devient dépendante. Le plus intéressant par le reste doit être un moyen de financer son logement dans un établissement adapté à ses besoins.*

Il existe deux formules de viager :

● **Le viager occupé.** Le cessionnaire conserve le droit d'usage et d'habitation du logement et peut donc y résider, ou le louer et en percevoir les loyers.

● **Le viager libre.** L'acheteur peut occuper le bien ou le louer dès la signature de la vente. La succession dévolue de la date du décès du vendeur est intégrale. L'acheteur ne doit pas avoir connaissance d'une éventuelle affectation de l'édifice lors de l'achat. Par ailleurs, et en dernier lieu dans les viager pour obtenir la signature de la vente, un notaire pourra demander l'assistance de celle-ci. Le viager est notamment pour un vendeur âgé âgé qui ne dispose pas de beaucoup de liquidités, reprend l'ancien Pacte de Succession. L'acheteur verse un capital forfaitaire vers le vendeur – une indemnité de prévoyance – et bénéficie d'un plus important par le biais de la rente versée jusqu'à son dernier souffle. Cette solution concerne davantage les personnes sans enfants, qui vivent en effet souvent seules à quel âge leur être.

L'intérêt de viager pour l'investisseur

Le viager présente plusieurs avantages pour l'investisseur :

“ Le viager est un bon placement, confirme à son tour Thibault Delahaye, président-fondateur de Delahaye Capital. Le vendeur a intérêt à recourir à une agence spécialisée qui lui trouvera un acheteur au meilleur prix. L'acheteur, quant à lui, peut s'adresser à un fonds d'investissement en viager dont l'offre s'est développée. Les agents immobiliers et les notaires sont également pourvoyeurs de biens à vendre en viager. ”

Les fonds d'investissement en viager sont toujours plus développés. Les agents immobiliers et les notaires sont également pourvoyeurs de biens à vendre en viager.



Le PER incontournable : Pas de vieillesse, pas de retraite à un moment, l'investissement doit intervenir via les cotisations. Les cotisations sont déductibles (Plafond de Prélèvement d'impôt de 10% du montant du revenu qui représente généralement entre 20 et 30% de la valeur du bien, car les cotisations ne peuvent pas être déduites. Pour pouvoir acheter un bien en direct ou sous réserve à des agents agréés, un bien peut passer par des fonds d'investissement pour un usage résidentiel, comme CIPAC. Cette dernière est soumise à la règle de neutralité de la retraite et à la règle de vie des cotisations. Elle offre aussi aux investisseurs les avantages fiscaux : les cotisations sont déductibles de la base, de l'impôt de la retraite et, contrairement aux fonds de gestion, le fonds peut en outre être utilisé.

- Avantages de l'immobilier en son propre nom**
- L'immobilier en son propre nom est également une solution avantageuse pour un investisseur particulier immobilier grâce aux avantages fiscaux de la retraite. L'opération suppose un investissement de propriété :
 - L'immobilier concerne le droit d'utiliser le bien (habiter notamment) et de percevoir les loyers (il le faut) ;
 - Le non-propriétaire détient le droit de disposer

LE PER, INCONTOURNABLE

Les deux aspects essentiels de la retraite en PER sont l'épargne retraite, mais aussi l'investissement.

Thibault Delahaye, expert en retraite, explique : « Dès que vous êtes imposé à 30 %, il faut ouvrir un PER. C'est comme si l'État vous prêtait de l'argent pour préparer votre retraite. En effet, si vous payez 30 % d'impôt et placez 100 euros dans un PER, vous réduisez votre impôt de 30 euros et capitalisez cette économie. »





contractuel – à ses propriétaires toujours automatiquement la pleine propriété.

Avant-prise : prix d'achat initial (moins éventuels et à 40 % sur la valeur actuelle, parties simplifiées (transmission plus la base et l'abattement éventuel) et avantages fiscaux :

- En cas de donation ou de succession, les droits sont calculés sur la seule valeur de la nue-proprété (article 1048 du Code de Commerce), ce qui réduit la base taxable ;

- Tant que vous êtes nu-proprétaire, vous ne pouvez avoir un effet dans votre patrimoine d'impôt sur les revenus fiscaux.

Pour cette raison, cet investissement suppose de ne pas avoir besoin de revenus immédiats : c'est un placement de long terme qui se gère sur des années grâce notamment au "pas rétroactif" de la nue-proprété – par exemple à la retraite", précise Thibault Delahaye de PricewaterhouseCoopers.

Achat de parts de SCPI en nue-proprété

Achat en nue-proprété via des parts de SCPI (société civile de placement immobilier) est une autre façon de se constituer un patrimoine pour la retraite. De cette manière, généralement, vous contractez le risque avec les autres investisseurs et bénéficiez d'un prix de part élevé en contrepartie de l'absence de revenus fiscaux sur les nue-proprétés. Les plus jeunes peuvent ainsi investir

de 1 000 euros et se constituer un portefeuille de SCPI en 30 de temps pour générer un flux de revenus à la retraite. Sans compter que le nu-proprété de parts de SCPI est un moyen pratique de transmettre votre patrimoine – à par exemple, vos deux enfants (moins un abattement de parts, dans certains cas de 50 parts, ce qui réduit votre héritage) ; l'achat de parts de SCPI en nue-proprété est une excellente solution pour générer des revenus

L'achat de parts de SCPI en nue-proprété est une excellente solution pour générer des revenus à la retraite, selon Thibault Delahaye : " Imaginons que vous partiez à la retraite dans quinze ans : vous achetez des parts en nue-proprété pour cette durée à 65 % de leur valeur. A l'issue des quinze ans, vous devenez pleinement propriétaire et commencez à percevoir des revenus. Mieux encore, les sociétés de gestion proposent des démembrements de durées variées ; vous pouvez donc acheter chaque année de nouvelles parts. Au moment de la retraite, si vous n'avez pas besoin de capital, vous pouvez donner la nue-proprété de tout ou partie de ces parts à vos enfants : vous conservez l'usufruit et les revenus afférents. A votre décès, vos enfants en récupéreront automatiquement la pleine propriété."