

Pôle Etudes Patrimoniales





[PLACEMENTS]

COMMENT DEVENIR RENTIER

Devenir rentier ! Synonyme de vivre sans travailler, l'idée fait rêver. Condition de base pour y parvenir : il faut disposer d'un patrimoine. Quelques chiffres en disent plus que de longs discours. Sur la base d'une rentabilité de 5 %, il faut en effet 792 000 euros pour obtenir 3 300 euros par mois. Et encore, avant paiements de l'impôt sur le revenu, des prélèvements sociaux... et de l'impôt de solidarité sur la fortune. Car avec un tel patrimoine, vous serez catalogué parmi les riches. Il faudra donc chercher tout naturellement à limiter l'imposition (*voir encadré*). Vous avez un patrimoine à votre disposition. Que faire pour en tirer des revenus réguliers et suffisants ?

Seule vraie question : avez-vous besoin de revenus complémentaires ?

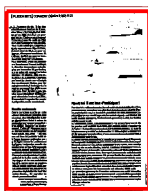
Première interrogation concernant votre patrimoine : faut-il tirer des revenus de votre capital ou opter pour une rente ? La rente n'est certainement pas la solution la plus avantageuse, mais c'est la plus sécurisante. Elle vous garantit en effet des revenus réguliers à vie, mais suppose la perte du capital. Aussi, posez-vous réellement la question de vos besoins en revenus. N'avez-vous pas déjà des rentrées régulières par ailleurs ? Sont-elles suffisantes pour

C'est un rêve pour beaucoup d'actifs ! Les retraités, eux, veulent plus simplement augmenter leurs revenus. Des solutions différentes existent selon la nature de votre patrimoine.

assurer votre train de vie ordinaire ? Si oui, oubliez la rente pour l'instant. A quoi bon toucher de l'argent s'il s'agit de le replacer par la suite ? Ce serait payer des impôts pour rien, sans oublier les frais sur cette nouvelle épargne, générée inutilement ! Regardez en outre si votre besoin de revenus est temporaire ou définitif. Dans le premier cas, la rente est une mauvaise réponse. On retirera alors les liquidités nécessaires sur l'un de ses placements, point final. Autre question : êtes-vous en bonne santé ? C'est une sage interrogation au moment de souscrire une rente. Car celle-ci ne sera un « bon placement » que si vous vivez plus longtemps que votre es-

Le meublé se joue de l'ISF

Dès 760 000 euros de patrimoine, vous voilà taxé à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). « La marge de manœuvre est étroite pour limiter l'ISF quand on veut tirer des revenus de son patrimoine », prévient Olivier Courteaux, chez Thesaurus. Le *nec plus ultra* reste la location en meublé, vous permettant de jouer sur deux leviers. Le premier consiste à diminuer la base taxable. Si vous avez le statut de loueur en meublé professionnel, vos biens immobiliers sont miraculeusement exonérés pour leur caractère... « professionnel ». Second levier : limitez vos revenus. Pas les revenus perçus mais ceux considérés comme imposables ! Objectif ? Profiter du plafonnement de l'ISF. Il ne peut dépasser 85 % desdits revenus, dans la limite de 50 % de ce que vous auriez dû payer sans plafonnement. Autre plafond utilisable : celui du bouclier fiscal (*voir page 10*). Là encore, la location en meublé, professionnelle ou non, peut vous aider grâce à l'amortissement du bien générateur de déficit fictif.



[PLACEMENTS] COMMENT DEVENIR RENTIER

●●●● **Espérance de vie.** Selon des données toutes fraîches de l'Insee, elle s'élève à 76,7 ans pour un homme né en 2005, et à 83,7 ans pour une femme. Contre respectivement 73,6 et 81,8 pour les natifs de 1994 ou 70,2 et 78,4 ans pour ceux de 1980. Vous l'avez remarqué, l'espérance de vie augmente avec l'âge. A 40 ans, elle est ainsi de 38,4 ans pour un homme, 45 ans pour une femme. Et à 60 ans, de 21,5 ans pour un homme et 26,3 ans pour une femme. Vous avez vingt, trente ou quarante ans devant vous? Pensez aussi que la situation économique actuelle n'est pas immuable. En particulier, sur un point clé, ennemi juré des rentiers : l'inflation. Elle est aujourd'hui sous contrôle. Ce n'était pas le cas il y a trente ans - d'aucuns s'en souviennent. Certes, pour faire les bons choix, il faut regarder le rendement actuel des différentes solutions. Leur fiscalité aussi, histoire de ne pas laisser à l'Etat l'argent nécessaire à votre quotidien. Encore faut-il regarder les revalorisations futures de vos revenus.

Diversifiez vos placements

Outre certaines enveloppes très utiles si vous avez été prévoyant (*voir ci-contre*), nous avons passé à la loupe dix solutions. Selon la nature du patrimoine que vous avez constitué : immobilier, financier ou professionnel. L'objectif? Vous permettre de devenir rentier ou de compléter votre retraite. Bien évident, chacun est libre de procéder à des arbitrages dans son patrimoine pour privilégier une carte au détriment de l'autre. La situation actuelle des rendements sur les différents actifs incite toutefois à exploiter le plus possible la carte de la diversification. Ceux qui avaient joué à fond les obligations à la fin des années 1990, à une époque où les taux avoisinaient les 10 %, ont pu savourer pendant près de quinze ans leurs choix passés. Mais aujourd'hui, ils doivent replacer leur capital avec des taux bien moins élevés... Et regretter de n'avoir pas su diversifier. ■

Dossier réalisé par Catherine Brautt,
Pascal Frasnetti, Frédéric Giquel,
Isabelle Saget et Thierry Serrouya



Pourquoi il est bon d'anticiper !

Pour obtenir la meilleure des rentes, être prévoyant est une sage précaution. Il faut, pour commencer, se constituer un capital. Il est ainsi nécessaire de verser 2037 euros pendant quinze ans, à un taux de 4 %, pour obtenir 500 000 euros au terme ! Savoir anticiper permet aussi d'augmenter le montant net perçu... en réduisant ses impôts frappant ses revenus. Nombre d'enveloppes voient, en effet, leur taxation s'effriter avec le temps.

↳ **L'assurance vie.** Certes, il est possible de sortir d'un contrat d'assurance vie dès les premiers mois suivant sa souscription. Avec, toutefois, un taux d'imposition de 35 % plus 11 % de prélèvements sociaux. Mais la fiscalité se limite à 7,5 % après huit ans et encore, au-delà d'un abattement fixé à 4 600 euros pour un célibataire et à 9 200 euros pour un couple. Mieux, si vous avez souscrit un contrat avant 1983, il échappe totalement à l'impôt.

↳ **Le plan d'épargne en actions (PEA).** L'atout fiscal de cette enveloppe ? Elle permet, huit ans après sa souscription, de sortir en rente viagère défiscalisée. Seuls les prélèvements sociaux sont dus, sur une partie seulement de la rente, selon votre âge lors de sa mise en route. Attention, toutefois, il existe des contraintes sur cette enveloppe. D'une part, elle accueille seulement des actions de l'Union européenne ou des fonds investis dans ces titres. D'autre part, les versements sont plafonnés à 132 000 euros par plan, avec un seul PEA par contribuable. En revanche, rien n'interdit à la valeur du plan de dépasser ce plafond à la suite d'une flambée des cours.

↳ **Le plan d'épargne populaire.** Bonne pioche si vous avez encore un plan d'épargne populaire. Fermée à la souscription depuis septembre 2003, cette enveloppe donne droit à une rente viagère défiscalisée au bout de huit ans, tout comme le plan d'épargne en actions. A noter, cette fois, les versements sont plafonnés à 92 000 euros.

↳ **Le plan d'épargne entreprise.** Si vous êtes rentier, vous avez arrêté de travailler. Bonne nouvelle : le départ de l'entreprise fait partie des cas de déblocage anticipé. Oubliés les impôts, hormis les traditionnels 11 % de prélèvements sociaux sur les gains. Bon à savoir : vous pouvez verser jusqu'à 25 % de votre salaire brut sur un plan d'épargne entreprise.