

Arbitrages. Valérie Chays, conseillère en gestion de patrimoine chez Cyrus Conseil, détaille l'éventail des placements en vue de revenus futurs.

Stratégies d'investissement, équilibre entre financier et immobilier

Que ce soit pour obtenir des revenus immédiats ou anticiper un besoin futur, la planification des revenus doit prendre en compte l'allongement de l'espérance de vie et le contexte incertain dans lequel nous vivons. Face à l'augmentation très probable de la durée de perception des revenus liés à la retraite, il paraît dangereux de miser sur une seule classe d'actifs. La diversification devient une véritable stratégie d'investissement et l'équilibre entre financier et immobilier un impératif. Voici un panorama des placements à privilégier.



CONTRAT D'ASSURANCE-VIE CLASSIQUE

Les stratégies d'obtention de revenus ont longtemps fait la part belle aux fonds en euros des contrats d'assurance-vie, à la rentabilité satisfaisante, mais sans prise de risque par rapport à une inflation maîtrisée. Leur avenir est moins prometteur aujourd'hui. D'autres produits de placement deviennent comparativement plus attractifs. Il ne faut pas pour autant délaisser les fonds en euros qui restent une base indispensable et offriront aux environs de 3% de rendement en 2011. A côté de ces fonds, il existe un panel de supports plus ou moins risqués. Certains placements assurance-vie peuvent également être réalisés au Luxembourg, avec un mécanisme de super privilège plus protecteur pour l'épargnant en cas de défaillance de la compagnie d'assurance, ainsi que la possibilité de monter des fonds dédiés qui peuvent répondre exactement aux objectifs de l'épargnant.

L'assurance-vie permet de générer des revenus avec une fiscalité réduite. Même avant la huitième année, la fiscalité demeure attractive car seule la quote-part d'intérêts comprise dans le rachat servira

de base taxable. Elle permet d'accéder à une grande variété d'unités de comptes au sein d'un même contrat. Au-delà des FCP et SICAV classiques, on peut y loger des fonds immobiliers de type SCPI, tout en bénéficiant de la fiscalité de l'assurance-vie et non de celle des revenus fonciers, ou encore des fonds structurés à capital garanti.

CONTRAT À PARTICIPATION AUX BÉNÉFICES DIFFÉRÉE (CAPBD)

Contrat d'assurance-vie un peu particulier, le CAPBD prévoit une distinction entre capital investi et intérêts produits par ce capital, qui sont gérés indépendamment et restitués au souscripteur au bout de huit ans ou à ses bénéficiaires en cas de décès.

PEP ASSURANCE-VIE

Les PEP dont la souscription est stoppée depuis le 25 septembre

2003, ont aujourd'hui tous plus de huit ans. Le cumul des versements effectués et à effectuer (dans la limite de 92 000 €) comporte une garantie en capital. Certains PEP permettent d'investir sur des fonds action en conservant cette garantie en capital. Les revenus sont exonérés d'impôt et il est possible d'opter une rente viagère défiscalisée.

VARIABLE ANNUITÉS

Ces contrats d'assurance-vie, après une période de capitalisation obligatoire relativement courte, garantissent un revenu minimum à vie défini dès l'origine. L'assiette servant de base au calcul des revenus ne peut pas diminuer, et le capital reste disponible en cas de besoin et est transmis aux héritiers en cas de décès. Ils permettent également de profiter de la hausse des marchés actions en améliorant le niveau de distribution avec un cliquet pour le calcul des

revenus, en cas de retournement de marché.

RENTE VIAGÈRE À TITRE ONÉREUX

Il s'agit ici d'aliéner un bien immobilier ou une somme d'argent auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances-vie, qui garantiront, selon différents critères (âge, sexe) le versement d'une rente revalorisée chaque année, et ce, jusqu'au décès. Cette solution est à privilégier notamment en l'absence d'héritiers réservataires.

PEA OUVERT DEPUIS PLUS DE HUIT ANS

Aucun impôt sur les revenus ou sur les plus-values n'est dû, dès lors que le produit de chaque vente est réinvesti dans le plan. A condition de n'effectuer aucun retrait pendant cinq ans, les produits des placements réalisés dans le cadre du PEA sont définitivement exonérés d'impôt sur

le revenu. Après huit ans, les retraits partiels deviennent possibles sans entraîner la fermeture du plan. Les produits des placements restés investis sur le plan continuent à bénéficier du régime fiscal du PEA sans limitation de durée. En vue de la retraite, le titulaire peut également opter, à partir de huit ans, pour le versement d'une rente à vie défiscalisée.

DIVIDENDES D'ACTIONS

Pour se constituer des revenus d'appoint, il peut être judicieux d'investir sur des titres offrant des dividendes intéressants : par exemple, un investissement de 80 000 € offrant des dividendes proches de 6%, vous procure un revenu d'environ 4 800 € qui ne sera pas imposé pour un couple du fait de l'abattement actuel de 40% et de l'abattement général de 3050 €. La crise boursière offre à ce titre quelques belles perspectives de revenus sur des entreprises cotées.

PLACEMENTS IMMOBILIERS

L'acquisition de biens immobiliers procurant une rentabilité immédiate plus ou moins élevée en fonction du type de bien sélectionné (habitation, local commercial, bureau, location en meublé...) est une solution à privilégier. Il faut être particulièrement attentif au traitement fiscal réservé aux revenus. Si la tranche marginale d'imposition (TMI) s'élève à 41% et que l'investissement procure des revenus fonciers, ces derniers seront amputés de plus de moitié car à la tranche marginale s'ajouteront les prélèvements sociaux (actuellement de 13,50%). Dans le cas d'une recherche de revenus à terme, investir dans un bien immobilier en ayant recours au crédit permettra d'imputer le montant des intérêts d'emprunts sur les revenus procurés par le bien.