

Comment générer des revenus à partir de son patrimoine ?

Baisse des retraites, augmentation des impôts, autant de raisons pour assurer des revenus futurs

Le besoin de revenus est moins volatil que les marchés financiers ! La pérennité des revenus est un des objectifs importants de la gestion d'un patrimoine. Tour d'horizon de solutions pertinentes.



Bassin avec lotus et oiseaux dans un paysage (détail), Illustration de la Rasamanjari de Bhanudatta. École Pahari, Basohli, vers 1660-1670..

Obtenir des revenus de son patrimoine est une préoccupation omniprésente exprimée par nos clients. Que ce soit dans le but d'obtenir des revenus immédiatement, au moment d'un départ à la retraite par exemple ou après la cession d'un actif professionnel, ou que ce soit une volonté d'anticiper un besoin de revenus futurs. La planification des revenus se pose avec d'autant plus d'acuité du fait de l'allongement de l'espérance de vie et du contexte incertain dans lequel nous vivons actuellement. Autre paramètre à prendre en considération : outre la volonté de générer des revenus pour eux-mêmes, nos clients ont parfois la nécessité d'assurer une ressource pour des proches (conjoint, enfant handicapé ...). Enfin nos clients se posent la

question de la régularité, voire la stabilité dans le temps des solutions retenues. La perspective de la dépendance ne laisse à ce titre personne indifférent.

Une nouvelle donne

Premier changement important : depuis 20 ans, les stratégies faisaient la part belle aux fonds en euros, à la rentabilité satisfaisante sans prise de risque par rapport à une inflation maîtrisée. Leur avenir est moins prometteur et 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. A côté de ces fonds qui offriront aux environs de 3% de rendement en 2011, il est possible de trouver des rendements locatifs proches de 5%

□ □ □ ou des produits structurés à capital garanti laissant espérer un rendement de 6 à 8%.

Ensuite, la grande évolution des dernières années est le changement de la perspective « temps » avec la nécessité de servir des revenus sur une période qui aura presque doublée en 30 ans ! Dans ce contexte, il paraît dangereux de parier sur une seule classe d'actifs : la diversification devient une véritable stratégie d'investissement et l'équilibre entre financier et immobilier un impératif, en allant chercher différentes solutions au sein même de chaque classe d'actifs.

Des Placements procurant des revenus immédiats

• Contrat d'assurance-vie classique

Placement préféré des français, l'assurance-vie subit le contre-coup de la crise financière mais garde des attraits objectivement incontestables :

- Elle permet d'abord de générer des revenus avec une fiscalité réduite. Même pour les revenus effectués 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 ensuite 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...
- Elle offre enfin de nombreuses solutions de gestion des fonds investis : retraits à la carte ou programmés, avances...

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.

Le fait que les bénéfices ne fassent



pas tout de suite partie intégrante du contrat comme sur un contrat d'assurance-vie classique permet d'en faire une solution intéressante pour effectuer des retraits à la carte avant huit ans et s'adapte parfaitement à la mise en place de retraits réguliers. En effet, pendant 8 ans, les revenus sont donc des rachats de capital, donc ne subissant pas de fiscalité. Seule contrainte, la disponibilité des sommes avant huit ans est limitée à 85% des fonds placés. Exemple : 1 000 000 € permet de retirer un maximum de 100 000 € par an sans fiscalité durant les huit premières années.

A SAVOIR

Retenons qu'après huit ans le CAPBD devient un contrat d'assurance-vie classique.

• PEP assurance-vie :

Les PEP, dont la souscription est stoppée depuis le 25 septembre 2003, ont aujourd'hui tous plus de huit ans, ce qui signifie que :

- Le cumul des versements effectués et à effectuer (dans la limite de 92 000 €) comporte une garantie en capital,
- La fiscalité de l'assurance-vie est la plus favorable possible avec de surcroît l'exonération de la taxe de 7.5% à la différence de l'assurance-vie classique.

Votre PEP peut servir de base pour des revenus immédiats s'il a été abondé au maximum. Dans le cas contraire il est intéressant sur un plan financier, si votre PEP le permet (sinon son transfert doit être envisagé), d'investir sur des supports comportant des actions sans courir de risque sur le capital investi. Ensuite vous pouvez opter pour des retraits exonérés ou une rente viagère défiscalisée (hors contributions sociales dans les deux cas).

• 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 vous garantiront, en fonction de votre âge, de votre sexe et d'une éventuelle réversion au profit du conjoint (en général à 60% ou 100%), le versement d'une rente revalorisée chaque année, et ce, jusqu'à votre décès (ou celui de votre conjoint en cas de réversion). La fiscalité appliquée sur ces rentes est fonction de votre âge selon un barème dégressif (par exemple entre 60 et 69 ans, 40% de la rente sont intégrés dans vos revenus).

• 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 5 ans, les produits des placements réalisés dans le cadre du PEA sont définitivement exonérés d'impôt sur le revenu.

Après 8 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. Le PEA continue donc à fonctionner mais il n'est plus possible d'effectuer de nouveaux versements. Les retraits ou rachat après 5 ans sont exonérés d'impôts sur les revenus mais restent soumis aux prélèvements sociaux.

En vue de la retraite, le titulaire peut

également opter, à partir de 8 ans, pour le versement d'une rente à vie défiscalisée.

• Dividendes d'actions

Pour se constituer des revenus d'appoint, vous pouvez investir sur des titres offrant des dividendes intéressants : par exemple, un investissement de 80000€ offrant des dividendes proches de 6%, vous procure un revenu d'environ 4800€ qui ne sera pas imposé pour un couple du fait de l'abattement actuel de 40% et de l'abattement général de 3050€

• Placements immobiliers sans recours à un prêt

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 très prisée par nos clients.

Vous avez le choix entre l'acquisition d'un ou plusieurs biens immobiliers directs, en respectant les critères qualitatifs de ce type d'investissement ou un placement collectif de type SCPI (société civile de placements immobiliers) permettant de mutualiser les risques tant en terme de choix du support d'investissement (bureaux, commerces...) que de localisation (Paris, province).

Si vous optez pour ce type de placement, il faudra être particulièrement attentif au traitement fiscal réservé aux revenus. Si votre tranche marginale d'imposition (TMI) s'élève à 41% et que votre investissement vous 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 ce cas, il conviendra d'envisager un placement bénéficiant d'un traitement fiscal plus avantageux, de type location en meublé par exemple, afin de maximiser la performance (et donc les ressources) de l'investissement.

Des placements procurant des revenus à moyen et long terme

Il s'agit ici de constituer durant une première phase d'épargne un capital vous permettant, au moment où vous le souhaitez, de vous procurer des revenus.

• Contrat assurance-vie classique

Les retraits sont peu taxés après huit ans même en cas de forte plus-value : 7.5% après abattement de 4600€ ou 9200€ pour un couple ce qui reste largement préférable aux 19% d'un compte-titres ordinaire. Sur le plan financier, les nombreuses options sur les meilleurs contrats d'assurance-vie vous permettent sur le moyen long terme de maîtriser votre risque et ainsi d'éviter des déconvenues au moment de commencer à effectuer des retraits.

• Variable annuities

(cf conviction n°28)

Ces contrats d'assurance-vie, après une période de capitalisation obligatoire relativement courte, vous garantissent un revenu minimum à vie défini dès l'origine. L'assiette servant de base au calcul des revenus ne peut pas diminuer.

Ils vous 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.

• Placements immobiliers en profitant de l'effet levier du crédit

Investir sur un bien immobilier en ayant recours, en partie ou en totalité, au crédit vous permettra d'imputer le montant des intérêts d'emprunts sur les revenus procurés par le bien ou les parts de SCPI. Il convient de définir le type et le montant d'emprunt le mieux adapté à votre situation financière et fiscale (amortissable ou in fine).

Vous avez également la possibilité d'acheter la nue-propriété d'un bien immobilier, ce qui vous permet de ne payer qu'une quote-part du prix qui s'évalue entre 50 et 60 % de la valeur en pleine propriété du bien en fonction de la durée du démembrement temporaire. Aucun souci de gestion durant la durée du démembrement et, possibilité si l'usufruitier est un bailleur social, de déduire les intérêts de vos autres revenus fonciers.

Enfin, c'est l'usufruitier qui est tenu de déclarer la valeur de la pleine propriété du bien à l'ISF, vous pourrez imputer au passif de cet impôt le montant de l'emprunt et ainsi réduire à due concurrence votre base taxable.

Vous pourrez ainsi profiter, au terme du remboursement du prêt des revenus du placement afin de pallier la baisse de vos revenus.

Quelle que soit votre stratégie patrimoniale, la meilleure solution consiste à multiplier vos sources de revenus immédiats ou futurs en diversifiant vos investissements. Il convient de privilégier les classes d'actifs qui ne sont pas corrélées entre elles et qui évoluent différemment en fonction de la conjoncture économique (financier, immobilier...). Enfin, nous vous conseillons d'anticiper vos besoins futurs pour faire dès maintenant les choix d'investissements adaptés pour vous procurer vos revenus de demain : investissements programmés sur des contrats d'assurance-vie ou PEA, variable annuities, placements immobiliers en pleine ou en nue-propriété. ■

nos Convictions

- Diversifiez les sources de revenus au travers de placements financiers et immobiliers.
- Profitez des solutions qui s'inscrivent dans le temps pour assurer vos revenus futurs.
- Privilégiez des classes d'actifs décorréliées.
- Anticipez vos besoins futurs grâce à une épargne forcée au travers de l'endettement et des versements programmés.