



ÉPARGNE

# Moins de 5 ans pour investir

*Dans la dernière ligne droite de sa carrière, c'est le moment de doper ses ressources sans prendre trop de risques. Voici trois possibilités*

**SCPI**

A quelques années voire quelques mois de la retraite, investir dans l'immobilier via une SCPI est une piste envisageable. Mais attention, pas n'importe laquelle, il faudra privilégier l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, parcs d'activités), réputé pour servir du rendement. S'il est

trop tard pour acheter à crédit avec des mensualités raisonnables, l'achat comptant est bien sûr possible. « Des liquidités issues d'un bonus, d'un intéressement ou de la vente d'un bien immobilier ou autre peuvent être injectées dans l'achat de parts. C'est une façon de valoriser à court terme un capital existant », indique Raphaël

Vialle, directeur commercial du groupe Valeur et Capital.

Atouts de ce placement collectif dans la pierre? D'abord, la SCPI, quelques mois seulement après sa souscription, sert un rendement moyen de 4,35% net de frais, selon les derniers chiffres de l'Association française des Sociétés de Placement immobilier (Aspim) et de l'Institut de l'Épargne immobilière et foncière (IEIF). Dans la réalité, la fourchette est large, allant de 3 à 7,91%. « A moins de cinq ans de la retraite, mieux vaut privilégier les SCPI sécurisantes donnant entre 4 et 4,5% », précise Raphaël Vialle. « La pierre papier affiche une rémunération qui tient la route comparativement à ce que procurent en ce moment d'autres placements », signale Inès Reinmann-Toper, directeur associé immobilier chez Edmond de Rothschild Corporate Finance. Ensuite, les loyers sont versés à date fixe. De quoi disposer de revenus d'appoint réguliers pour doper sa pension retraite. Enfin, dernier avantage : avec la pierre papier il n'y a aucune contrainte de gestion locative (recherche d'un nou-



veau locataire, impayés, travaux), car c'est la société de gestion qui s'occupe de tout. « Contrairement à de l'immobilier physique, il n'y a ni taxe foncière, ni charges à payer », ajoute Emmanuel Klein, conseiller en gestion de patrimoine chez Institut du Patrimoine.

Attention toutefois aux frais d'entrée et de gestion, très élevés, et surtout à la fiscalité. L'argent perçu chaque trimestre ou semestre est en effet assimilé à un revenu foncier, taxé au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Pour un contribuable se situant dans une tranche marginale d'imposition (TMI) parmi les plus élevées, cette ponction ne sera donc pas négligeable. En intégrant les prélèvements sociaux de 17,2%, la fiscalité peut ainsi atteindre 58,2% et 62,2% pour les tranches marginales de 41% et 45%. « Toutefois, au moment de la retraite, la baisse de revenus entraîne souvent le passage à une tranche moins élevée. Ce changement allègera mécaniquement la taxation des revenus de la SCPI. C'est un calcul à faire. Le jeu peut en valoir la chandelle », nuance Emmanuel Klein.

Une variante possible consiste à acheter cash la seule nue-propiété de parts de SCPI. Proposé par certaines sociétés de gestion, ce démembrement peut s'avérer avantageux si vous disposez d'une somme importante et n'avez pas besoin de revenus immédiats. Ce montage permet en effet d'acheter des parts décotées de l'ordre de 10 à 30% selon la durée du démembrement. Une fois l'opération débloquée, souvent entre 3 et 7 ans, la pleine propriété se reconstitue avec une part parfois revalorisée, et, à ce moment-là, les loyers commencent à être versés... juste lorsque vos revenus baissent.

### LA LOCATION MEUBLÉE

A quelques années du départ à la retraite, un épargnant prévoyant pourra se retrouver à la tête d'un patrimoine immobilier locatif plus ou moins important. S'il a bien calculé le timing de son ou ses achats, les emprunts seront (presque) remboursés. Aussi, les revenus locatifs de son ou ses biens tomberont totalement dans sa poche au lieu de servir à payer une partie des mensualités de crédit. Reste que cette bonne nouvelle est à relativiser. Ces revenus qui ne feront plus l'objet de déductions (frais d'acquisition, intérêts du crédit) seront fiscalisés « plein pot », soit au barème progressif de l'impôt



sur le revenu, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2%.

Alors, que faire si on ne souhaite pas se séparer d'un bien pourtant lourdement imposé? « Pour limiter la pression fiscale, une parade efficace va consister à basculer de la location nue à la location meublée », avance Guillaume Eyssette, directeur associé de Gefinéo, un cabinet en gestion de patrimoine. Le contribuable passe du régime d'imposition sur les revenus fonciers à celui des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC). Grâce à une mécanique d'amortissement du bien et des charges sur une période de 20 à 25 ans, la location meublée « s'avère un bon moyen de percevoir des revenus locatifs peu ou pas fiscalisés sans contrainte de localisation ou de niveau de loyer », résume Emmanuel

Klein. C'est une configuration idéale pour un (futur) retraité. « Ce passage du nu au meublé peut se faire à tout moment, quelle que soit la date d'acquisition du bien », ajoute Alexandre Boutin, responsable ingénierie patrimoniale chez Primonial.

On accède au statut de loueur meublé professionnel (LMP) si les recettes annuelles sont supérieures à 23 000 € et représentent au moins 50% des revenus du foyer fiscal. Sinon, c'est le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) qui s'appliquera.

Concrètement, une location meublée permet de majorer de 15 à 25% le loyer par rapport à la location d'un bien vide. Toutefois, pour trouver des locataires friands de cette formule et capables de se la payer, la localisation doit être centrale et le



rien intégralement équipé. Une location meublée doit, lorsqu'elle est occupée à titre de résidence principale, contenir au moins les onze meubles et équipements obligatoires (de la table de cuisson à la literie en passant par les luminaires) prévus par le décret du 31 juillet 2015. Toutefois, pour démarquer son habitation de la concurrence, mieux vaut offrir davantage que ce que prévoit la loi, avec une décoration sobre et moderne.

### L'ASSURANCE-VIE AVEC LE FONDS EN EUROS

Produit chouchou des Français, avec près de 17 milliards d'euros placés entre le début de l'année et la fin août, l'assurance-vie reste l'outil de prédilection pour construire une épargne en vue de sa retraite. L'un des atouts de ce produit consiste à pouvoir sécuriser les sommes investies au fur et à mesure que cette échéance approche. Pour mémoire, un tel contrat offre de répartir ses fonds entre un compartiment en euros hyper sécuritaire qui rapporte peu (1,5% en moyenne en 2018) et un autre composé d'unités de compte plus risquées en capital, mais potentiellement bien plus performantes.

A moins de cinq ans de la retraite, tout l'art va consister à procéder subtilement et progressivement au basculement des fonds des unités de compte vers le fonds en euros. Pour un futur jeune retraité, il n'est pas question de mettre 100% de son épargne dans un fonds en euros. « Une fois arrivé à la fin de sa vie professionnelle, l'espérance de vie est encore longue et dépasse en moyenne 20 ans. Il est donc important de continuer à faire fructifier ce placement tirelire même si on peut être amené à piocher dedans. Concrètement, il faut garder sur du fonds en euros une partie du capital susceptible d'être récupérée rapidement pour doper sa pension, et laisser en unités de compte ce qui a vocation à être mobilisé à long terme, d'ici dix à quinze ans », explique Grégory Lecler, président de Prudentia. Pour Elsa Fernandez, responsable de la gestion privée chez Sicaonline, le bon équilibre à 5 ans de la retraite est une répartition 50-50. « Il faut opter pour 50% de fonds en euros "boostés" et subdiviser les 50% d'unités de compte en fonds actions et en SCPI », indique-t-elle. Pour ceux qui, à quelques années de la retraite, bénéficient d'une capacité d'épargne retrouvée (fin d'un crédit

immobilier, absence d'enfants à charge), il faudra profiter de cette fenêtre de tir pour garnir davantage les « vieilles » enveloppes existantes à la fiscalité très intéressante.

Rappelons que retraite et assurance-vie font déjà bon ménage. Avec un contrat bien rempli, il est aisé d'effectuer des retraits partiels programmés ou pas. Comme avec un PEA, rien n'empêche de récupérer son épargne sous forme de rente viagère. Rassurante, cette formule permet de percevoir à date fixe et jusqu'à la fin de ses jours des revenus complémentaires destinés à booster une pension maigrichonne. A noter que la loi Pacte, votée au printemps dernier, a pris quelques dispositions concernant l'assurance-vie (voir p. 92).

A moins de cinq ans de la retraite, certains épargnants pourront procéder à des arbitrages de leur patrimoine. Par exemple, céder des actifs immobiliers locatifs taxés à l'impôt sur le revenu et éventuellement à l'impôt sur la fortune immobilière, et réinjecter les sommes récupérées dans un ou plusieurs contrats d'assurance-vie bénéficiant d'une fiscalité plus clémente. **LS**

## L'INCERTITUDE MESURÉE PAR LA VOLATILITÉ DES MARCHÉS BOURSIERS

