

LA

par Philippe Jean

RETRAITE

Résumé de l'exposé du 31 janvier à REIMS.

A moins d'un miracle économique, ou d'une hécatombe chez nos retraités, nous constatons que les régimes de retraite obligatoire ont et auront des difficultés.

Ce tableau peut se lire de deux façons. Soit vous serez à la retraite dans 10, 15, 20 ou 25 ans et en fonction de la moyenne de votre revenu vous aurez la retraite indiquée ; soit vous êtes à la retraite et vous pouvez savoir ce que vaudra votre retraite dans 10, 15, 20 ou 25 ans.

Compte tenu de la crise économique et boursière qui semble devoir perdurer quelque nombreux mois, que choisir pour compléter cette retraite ?

Retraites prévisionnelles y compris baisses futures

	Pour un BNC de :		
	80.000	100.000	150.000
Retraite immédiate	32.000	37.000	46.000
Dans 10 ans	27.000	30.000	41.000
Dans 15 ans	24.000	27.000	37.000
Dans 20 ans	22.000	24.000	33.000
Dans 25 ans	19.000	21.000	28.000

LES PLACEMENTS À CARACTÈRE BOURSIER

Évolution de la bourse et de l'assurance vie depuis 1989



En regardant le graphique ci-dessus, une simple constatation s'impose: celui qui a placé 10.000 € en 1989 sur un produit à fiscalité assurance vie a aujourd'hui environ 44.000 €, et celui qui a placé le même montant sur la bourse a environ 29.000 €.

La bourse ne semble pas être encore la bonne solution. Compte tenu du contexte économique actuel et à venir des plus versatiles, n'utilisez les produits boursiers qu'avec parcimonie et grande prudence. À moins que vous n'aimiez vous faire peur, tant que vous n'avez pas d'épargne conséquente sécurisée, je vous conseille d'éviter ce type de produits.

Même si c'est soi disant « ringard », privilégiez les placements sécurisés. Il est préférable d'être « ringard » et bien portant, que dans le vent et « enrhumé ».

Mais si vous êtes vraiment joueur, n'investissez pas plus de 25 % de vos possibilités d'épargne. Si comme la grande majorité d'entre nous, vous

ne vous y connaissez pas vraiment, nous vous conseillons le PEA, le PEE ou les placements à fiscalité Assurance Vie Multisupports.

L'IMMOBILIER LOCATIF DÉFISCALISÉ

Nous vous conseillons d'éviter dans l'immédiat tout investissement dans ce type de produit car l'avantage fiscal est totalement englouti par l'exubérance des prix au mètre carré pratiqués actuellement. Pour mémoire, il faut savoir que les ventes de ce genre d'immobilier ont baissé de 25 % en 2007 ; ce n'est pas un pur hasard. Si vous entendez le chant des sirènes, mettez des bouchons dans les oreilles, cela vous coûtera moins cher. Pour que l'immobilier soit rentable, il faut que le prix soit inférieur d'au minimum 30 % à 35 % par rapport au prix actuel.

Par contre, il est évident que si vous trouvez un bien immobilier à prix correct, sans vices cachés, il serait certainement dommage de passer à côté.

LE TRIO DE TÊTE POUR L'IMMOBILIER

	MONUMENTS HISTORIQUES	LMNP	DÉFICITS FONCIERS OU ROBIEIN
Coût réel annuel Moyenne	18.411	22.145	19.023
Revenus nets	14.827	15.893 sur 15 ans et 13.668 ensuite	14.268
Coeff. de rentabilité	0,80 Hors promoteurs	0,71 à 0,62 Hors promoteurs	0,75 à 0,63 Hors promoteurs

Informations sur les nouvelles règles fiscales en 2009 :

Loi Girardin

A partir de 2009, la déduction fiscale est plafonnée à la somme la plus élevée entre 15 % de son revenu et 40.000 €. Contre 40 % à 50 % du prix d'achat avant cette modification. L'avantage fiscal a été pratiquement divisé par trois. Compte tenu du prix d'achat dans les Dom-Tom, cette loi devient obsolète.

Le LMP (Loueur en Meublé Professionnel) :

pour pouvoir désormais bénéficier de ce statut, il faut que les 23.000 € de loyer minimum obligatoire représentent au moins 50 % du revenu global (y compris ces 23.000 €). Cela signifie que pour bénéficier du statut LMP, un dentiste ou orthodontiste ne doit pas gagner plus de 23.000 € par an avec son activité professionnelle. Autant dire que ce n'est plus avec ce type d'investissement que l'on pourra déduire fiscalement son investissement.

En règle générale :

désormais le plafonnement global de toutes les déductions fiscales (hors loi Madelin) ne devra pas dépasser, par an, 25.000 € + 15 % de son revenu imposable. Nous constatons que le cumul des différentes opérations immobilières devient totalement inutile.

Si toutefois vous souhaitez quand même investir sur ce support, suite au plafonnement de la Loi Girardin (Dom-Tom), de la Loi Malraux, de la transformation totale du LMP (Loueur en Meublé Professionnel), le trio de tête est désormais le suivant : Monuments historique (mais il faut avoir les moyens), à défaut du professionnel le statut de Loueur Meublé Non Professionnel peut être intéressant, et bien sûr, le principe du déficit foncier reste l'un des systèmes performant avec la loi de Robien si le prix du mètre carré reste raisonnable. Mais tous ceci est relatif compte tenu du plafonnement global désormais autorisé.

LE PEE ET LE PERCO.

Le PEE est actuellement un placement attractif, car une fois n'est pas coutume, nous pouvons avoir le beurre et une partie de l'argent du beurre.

Une partie de l'investissement est défiscalisé (maximum des trois quarts de l'investissement plafonné à 2.774 € par an), et au terme de 5 années les plus-values ne sont pas imposables mais subissent quand même les 12 % de CSG-CRDS-RSA. La période de 5 années est à prendre pour chaque versement individualisé et non à compter de la date d'ouverture du PEE.

Si vous sortez tout ou partie de l'épargne constituée avant les 5 ans, vous serez imposé (e) sur les plus-values, sauf conditions spécifiques permettant un déblocage anticipé (mariage ; naissance ; divorce ; invalidité d'au moins 80 % de vous-même, votre conjoint ou votre enfant ; décès ; arrêt d'activité ; acquisition ou agrandissement de la résidence principale ; surendettement.)

Les capitaux constitués rentrent dans le cadre du calcul de l'ISF.

Regardez de très près les frais : comme pour l'immobilier défiscalisable, ce n'est pas parce que vous défiscalisez que les gestionnaires mutuelles, banquiers et/ou assureurs doivent en profiter pour se gaver sur votre dos. Attention, ce n'est pas le livret A, les sommes sont placées sur des FCPE ou des SICAV, donc soumis aux aléas boursiers, même si ce sont des Sicav obligataires. Question sécurité il y a mieux.

Le Perco est un complément au PEE avec une partie de l'investissement déductible plafonné à 5.489 € par an.

Mais attention il y a une grosse différence : vous ne pouvez pas récupérer votre épargne avant votre départ à la retraite (sauf comme pour le PEE, voir ci-dessus). Avec le Perco, dans beaucoup de produits sur le marché, vous ne pouvez changer ni de produits ni de gestionnaire jusqu'au terme du contrat. Dans ce cas, quoiqu'il arrive, vous ne pouvez pas quitter le navire en cas de danger (les sommes sont placées sur des valeurs mobilières, donc la Bourse). La seule chose que vous pouvez faire est d'arrêter d'investir, mais pour les sommes investies vous êtes totalement prisonnier du système. Je ne peux donc que

vous conseiller de faire très attention à ce que vous signez.

Il ne faut pas oublier que plus votre ou vos employés investiront, plus vous serez obligé(e) d'abonder pour eux et donc moins votre propre PEE sera rentable. N'oubliez jamais que vous soyez en libéral ou en SEL toute dépense diminue d'office votre revenu. Quitte à faire des dépenses autant que ce soit dans votre intérêt.

Dernier point : si vous n'avez pas de salariés, vous n'avez droit ni au PEE, ni au Perco.

Vous pouvez éventuellement embaucher votre conjoint pour quelques heures, mais vérifiez bien que les conséquences sur les minima des cotisations sociales et retraites obligatoires n'absorbent pas totalement l'économie d'impôts du PEE-Perco. Ce qui pourrait aboutir à une opération nulle voire négative. Décidément, rien n'est idyllique.

Conclusion :

le PEE, oui sous conditions ; le Perco, non.

LES PLACEMENTS À FISCALITÉ ASSURANCE VIE

Quel que soit votre âge, préférez les supports sécurisés pour au moins 75 % de votre épargne. Demandez aux plus anciens ce qui leur est arrivé, notamment depuis 1999. La sagesse n'arrivant souvent qu'après avoir subi quelques revers, si vous voulez éviter ces derniers je vous conseille de ne pas prendre ces anciens pour des « has been », et de profiter de leur expérience.

Les avantages de l'assurances vie sont les suivants : disponibilité immédiate, grande souplesse dans les versements, simplicité et sécurité, pas de gestion de location et pas de travaux d'entretien, rendement minimum garanti, possibilité de scinder très facilement le capital entre les héritiers (d'où un partage plus facile, équitable et sans contestation), et l'exonération souvent totale des droits de succession (jusqu'à 152.250 € par bénéficiaire). Dans l'immédiat, les placements en fiscalité assurance vie remplaceront avantageusement les placements en immobilier.

LA LOI MADELIN.

La totalité de votre investissement est défiscalisable. Si vous avez 80.000 € de BNC, vous pouvez défiscaliser en totalité jusqu'à 14.835 €. Si vous avez 100.000 € de BNC, vous pouvez défiscaliser jusqu'à 19.853 €. Si vous avez 150.000 € de BNC, vous pouvez défiscaliser jusqu'à 32.353 €. Et ainsi de suite jusqu'à un maximum de 63.469 € pour l'année 2008.

C'est mieux que le PEE-Perco.

Si vous êtes dans la tranche d'imposition supérieure à 30 % ou à 40 %, vous avez intérêt d'investir une partie de votre épargne dans la loi Madelin, car ce sont les impôts qui vous payent votre retraite à hauteur de 30 à 40 %. Vous pouvez faire varier votre épargne tous les ans à partir d'environ 1.500 € jusqu'au maximum de déduction possible en fonction de votre BNC (ou revenus de gérance si vous êtes en SEL). Vous avez donc une excellente souplesse d'investissement année par année.

Les capitaux constitués ne sont soumis ni à l'impôt sur les plus-values, ni à la CSG-CRDS.

Les capitaux constitués ne sont pas soumis à l'ISF pendant la constitution de l'épargne.

Vous évitez l'ISF pendant le service de la rente si vous investissez pendant au moins 15 années. La rente perçue est fiscalisée comme les autres retraites.

Avec les meilleurs contrats du marché, en cas d'arrêt de travail ou d'invalidité de votre part, la compagnie prend en charge la totalité de votre investissement, ainsi votre retraite se constitue gratuitement. En cas de décès de votre part, la compagnie prend là aussi en charge votre épargne jusqu'au moment où vous auriez eu 65 ans ; ainsi votre conjoint est sûr (e) de percevoir 100 % de la rente au nomment où il (elle) en aura le plus besoin.

Enfin, avec la loi Madelin si vous n'êtes plus content (e) du produit ou de la gestion, vous avez le droit de transférer l'épargne constituée vers un autre gestionnaire pour un contrat de même fiscalité. Le capital n'est pas disponible, mais ceci est assez largement compensé par les avantages indiqués ci-dessus. Il est cependant évident qu'il ne faut pas investir toute son épargne sur un seul et même type de placement.

COMPARATIF GÉNÉRAL SIMPLIFIÉ

	Immobilier (Moyenne)	Assurance vie	Madelin si bons contrats
Coût réel net (Tr 30%)	19.000 €	19.000 €	19.000 €
Capital disponible	OUI <i>Attention prix de vente !</i>	OUI	NON
Revenus nets (Tr 14%)	14.000 €	12.850 €	27.400 € <i>Attention au contrat !</i>
Hors succession	NON	OUI	OUI
Coeff. de rentabilité	0,75 Hors promoteurs	0,70	1,44 = 1,9 fois immo

Attention toutefois à certains contrats actuellement proposés sur le marché. La majorité vous demande d'investir sans regarder ce qui se passera au terme : la rente sera calculée en fonction des paramètres en vigueur à ce moment là. Dans ce cas, ce sera au bon vouloir de la banque, de la mutuelle ou de la compagnie.

Il y a aussi la nouvelle génération de contrats, qui vous indique que tout est garanti et qui dans un ou plusieurs articles des conditions générales précisent que les droits de l'adhérent peuvent être modifiés à tous moments. Donc rien n'est garanti.

Ne vous inquiétez pas, il existe de très bons contrats. Nous vous aiderons dans votre choix si vous le souhaitez.

Le fait d'investir tôt peut vous permettre de partir à la retraite dès l'âge de 60 ans.

Quitte à être traité de privilégié par les éternelles âmes bien pensantes, autant l'être et le savourer, car ce ne sera que le fruit de votre travail, et non le résultat de quelque allocation que ce soit.

Le comparatif général simplifié : ce comparatif peut être différent en fonction des cas étudiés.



CONCLUSION.

La bonne recette pour votre retraite : *Le quatre-quarts*

Un quart de régime obligatoire, un quart d'immobilier (y compris résidence principale), un quart d'assurance vie, et un quart de loi Madelin.

Évitez dans l'immédiat l'immobilier et remplacez le par un produit à fiscalité assurance vie en favorisant les supports garantis.

Pour une vraie rente de retraite, préférez la loi Madelin qui vous permet une très forte défiscalisation. Si vous le pouvez, commencez assez tôt. Après déduction fiscale, il n'y a pas beaucoup de produits qui apportent un tel rendement.

Quel que soit votre âge, si vous avez un contrat retraite en loi Madelin, sachez que vous pouvez majorer votre retraite de 10 à 20 % selon le cas, juste en changeant de contrat – la loi Madelin vous l'autorise – et sans frais supplémentaires.

À bientôt dans le prochain article.

Philippe JEAN

Philippe Jean

Consultant indépendant de tous organismes.
Études personnalisées : conditions préférentielles pour les adhérents UNI-ODE.
Domaines d'intervention :
Retraite, Prévoyance et SEL.
ACTIV CONSEIL - 132 Bd du Président Wilson - 33000 BORDEAUX
Tél. : 05 56 51 51 00 Fax : 05 56 51 51 02
info@activconseil.com

Retraite S.E.L. Placements Prévoyance

ACTIV [Conseil]
Consultants indépendants à votre service.
132, Bd du Président Wilson
33000 BORDEAUX
Tél: 05 56 51 51 00
info@activconseil.com