

## L'immobilier, idéal pour compléter vos futurs revenus

**O**livier Rozenfeld, président du groupe Fidroit, le reconnaît : « on ressent une certaine défiance des épargnants vis-à-vis des placements financiers. L'immobilier devient le support idéal pour préparer sa retraite et percevoir des revenus complémentaires ». D'autant que, contrairement aux placements financiers, il peut être financé à crédit. Ce qui présente un double avantage : vous n'alourdissez pas votre fiscalité pendant que vous êtes en activité (les intérêts d'emprunt sont, sauf exception, déductibles des loyers) et vous ne percevrez des revenus complémentaires qu'au moment où vous en aurez besoin, à la fin de votre emprunt. L'idéal étant, bien sûr, de la faire coïncider avec votre départ en retraite !



### Adaptez votre investissement à votre date de départ en retraite

Il ne vous reste plus qu'à sélectionner un placement immobilier en fonction de vos affinités, mais aussi de la date prévue de votre retraite. Si elle intervient dans 15 ans ou plus, vous pouvez acquérir la nue-propriété d'un bien (voir lexique ci-contre), dont vous deviendrez plein propriétaire sous 15 à 20 ans. Pour un délai d'une dizaine d'années, mieux vaut acheter à crédit des parts de SCPI de rendement (voir le n° 1121 du *Particulier*, p. 50) ou réaliser un investissement locatif en direct. Si votre retraite est imminente et que vous souhaitez percevoir des revenus complémentaires, il vous reste la solution de vendre votre logement en viager. Dans ce cas, plus vous serez âgé lors de cette opération, plus les sommes perçues seront élevées.

### 1 | ACHETEZ UN BIEN EN NUE-PROPRIÉTÉ

**À FAIRE**  
15 à 20 ans avant la retraite

Acquérir la nue-propriété d'un bien immobilier (voir lexique ci-contre) présente plusieurs avantages. D'abord, vous profitez d'une décote sur le prix d'achat. « Pour un

démembrement de 15 ans, le bien est généralement acheté à 60 % de sa valeur. Sur des durées supérieures, on gagne, en moyenne, 2 % par an », explique Bertrand Birade, directeur commercial de Caerus Immobilier. L'opération est neutre fiscalement, car vous ne touchez pas de loyers durant le démembrement (c'est l'usufruitier qui les perçoit), ce qui n'alourdit pas votre fiscalité. Mieux, la valeur de la nue-propriété n'entre pas dans l'assiette d'imposition à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

Par exemple, si vous avez débloqué une partie de votre PEA (ou de tout autre actif taxable à l'ISF) pour acquérir la nue-propriété, vous allez réduire d'autant votre assiette taxable à cet impôt. Autre atout : si vous achetez à crédit et que l'usufruitier est un bailleur social (à Paris, Batigère, Logirep, la RIVP...), vous pouvez déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers que vous percevez par ailleurs. À l'issue du démembrement, vous récupérez la pleine propriété du bien (libre d'occupant) sans frais ni taxes. Vous pouvez alors l'occuper, le revendre ou le mettre en location pour percevoir un complément de revenus.

► **Des logements de qualité dans des communes dynamiques.** Chaque année, environ 1 500 logements sont proposés en

#### LEXIQUE

**Démembrement**  
Consiste à scinder la pleine propriété d'un bien entre nue-propriété et usufruit.

**Nue-propriété**  
Fait d'être propriétaire du bien sans pouvoir en disposer.

**Usufruit**  
Fait de disposer du bien pour en jouir ou en tirer des revenus. L'usufruit peut être temporaire ou viager.

démembrement de propriété, généralement au sein d'immeubles neufs de qualité. Ainsi, Caerus Immobilier commercialise la nue-propriété de 14 logements à Rueil-Malmaison (92) à 3 712 €/m<sup>2</sup>, en moyenne (58 % de leur valeur en pleine propriété). La société Perl, elle, cède la nue-propriété de 65 appartements dans le XIV<sup>e</sup>, à Paris, à 7 994 €/m<sup>2</sup>, en moyenne (valeur en pleine propriété : 11 585 €/m<sup>2</sup>). Avant de signer, assurez-vous que la valeur en pleine propriété n'a pas été surévaluée. Et vérifiez les obligations de l'usufruitier en matière de remise en état du logement à l'issue du démembrement (voir le n° 1065 du *Particulier*, p. 48).



RETROUVEZ LA LISTE DES SCPI POUVANT ÊTRE DEMEMBRÉES sur le [particulier.fr](http://particulier.fr), avec notre partenaire [MeilleureSCPI.com](http://MeilleureSCPI.com)

## 2 | INVESTISSEZ DANS DES PARTS DE SCPI

### À FAIRE

10 ans avant la retraite

Investissement clés en main, sécurisé, procurant des revenus réguliers (voir le n° 1121 du *Particulier*, p. 50), les SCPI de rendement sont, pour Philippe Vergine, fondateur de *Primaliance.com*, « un placement retraite par excellence, car il offre beaucoup de souplesse et un revenu locatif mutualisé ». Les SCPI peuvent être acquises à crédit, à des taux légèrement supérieurs (de l'ordre de 0,50 %, environ) à ceux obtenus pour un

investissement en direct. Vous pouvez aussi n'acheter que la nue-propriété des parts.

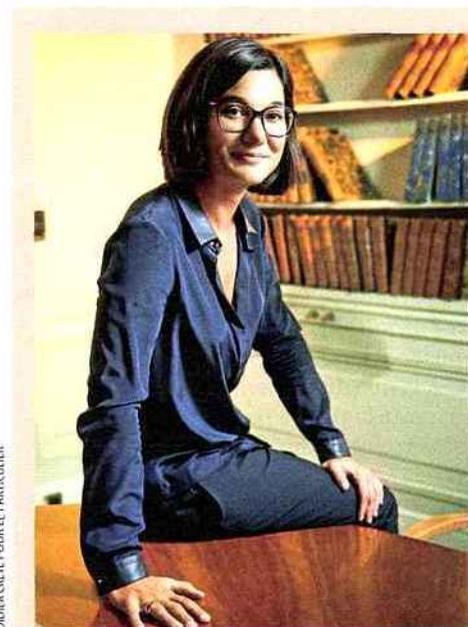
Par rapport à un achat en pleine propriété, vous bénéficiez d'une décote de 20 % en moyenne, pour un démembrement de 5 ans (33 % pour 10 ans). Et, ne percevant pas de loyers, vous n'alourdissez pas votre fiscalité. Mais toutes les SCPI ne sont pas accessibles en démembrement. « Sur les 85 SCPI de rendement, environ 25 peuvent faire l'objet d'un démembrement. Ce qui explique qu'il y ait parfois un délai d'attente de 2 à 3 mois pour acquérir des parts », constate Jonathan Dhiver, fondateur de [meilleureSCPI.com](http://meilleureSCPI.com).

## 3 | RÉALISEZ UN INVESTISSEMENT LOCATIF EN DIRECT

### À FAIRE

15 ans avant la retraite

Si vous achetez un bien immobilier, vous devrez, là aussi, investir à crédit pour différer la perception des revenus locatifs au moment de votre retraite. Soyez très vigilant sur le dynamisme de la commune dans laquelle vous investissez et sur la localisation du logement. La proximité des commerces, des écoles et des transports sont de sérieux arguments ! Si



DIPIER GRÉTE POUR LE PARTICULIER

## “ Avant de vendre en viager, faites un audit de votre situation ”

ANNE MUZARD, notaire associé à l'étude LBMB, à Paris XVI<sup>e</sup>

Une vente en viager ne s'improvise pas. Ce type d'opération ne se résume pas à un calcul pour déterminer le montant du bouquet et de la rente. Si les conditions financières sont importantes, il faut également veiller préalablement à la prise en compte globale de la situation familiale et patrimoniale du vendeur. D'autant que peuvent être étudiées des solutions alternatives à la vente en viager. Comme,

par exemple, le démembrement du bien et la vente de la nue-propriété. Cela permet à l'usufruitier de conserver un droit réel, qu'il pourra valoriser, sur l'immeuble. Alors que, si l'on vend en viager, on n'a plus rien ! Il ne faut pas oublier non plus que les rentes versées sont fiscalisées. Enfin, il faut éviter, à tout prix, de vendre en viager à un membre de sa famille. Cela est très risqué d'un point de vue fiscal, civil mais aussi... moral ! ”

vous achetez dans le neuf dans le cadre du régime Pinel, veillez à pas surpayer votre bien (voir le n° 1125 du *Particulier*, p. 40).

## 4 | LE VIAGER : SEULEMENT APRÈS 70 ANS

**À FAIRE**  
après mon départ à la retraite

Si vous n'avez pas anticipé votre retraite et que vous avez au moins 70 ans (en deçà, les acheteurs ne seront pas intéressés), vous pouvez vendre votre résidence principale ou secondaire en viager. Vous percevez d'abord un capital (ou « bouquet »), payé le jour de la signature chez le notaire, puis une rente, ver-

sée jusqu'à votre décès. Le bouquet représente de 30 à 40 % de la valeur vénale du bien (sa valeur s'il avait été vendu avec une transaction immobilière traditionnelle).

Ainsi, pour une maison de 800 000 €, occupée par un crédit-rentier de 75 ans, la valeur du bouquet sera de 220 000 € et la rente mensuelle de 1 350 € (voir le n° 1079 du *Particulier*, p. 60). Vous avez la possibilité d'occuper le logement jusqu'à votre décès (viager occupé). « *Le vendeur se constitue une retraite complémentaire en restant chez lui. La perception des rentes est très sécurisée. En cas d'impayés, la vente est annulée et les sommes versées restent la propriété du vendeur* », explique Michel Paingris, directeur général de Viagefi.

# Générez des revenus réguliers avec votre capital

Il est aussi possible d'utiliser votre patrimoine pour obtenir des revenus réguliers. Certaines solutions, à privilégier si possible, offrent même un cadre fiscal attractif. Voici 4 pistes pour vous permettre de couler une retraite heureuse.

## 1 | UTILISEZ LES DISPOSITIFS D'ÉPARGNE ENTREPRISE

**À FAIRE**  
10 ans avant la retraite

Si vous faites partie des 10 millions de salariés qui ont accès à un plan d'épargne entreprise (PEE) et/ou à un plan d'épargne collectif pour la retraite (Perco), c'est évidemment la solution à privilégier. Destinés à la constitution et à la gestion d'un portefeuille de titres, le PEE comme le Perco ne sont pas censés vous offrir d'avantage fiscal à l'entrée. Mais ils vous permettent de défiscaliser votre quote-part individuelle de participation et/ou vos primes d'intéressement – à hauteur de 19 614 € en 2017 – si vous décidez de les verser sur votre PEE ou votre Perco, alors qu'elles seraient imposables si vous demandiez à les percevoir. L'économie d'impôt qui en résulte est la même que celle



que vous pouvez obtenir en faisant des versements sur un Perp (voir p. 36). Elle dépend de votre taux marginal d'imposition. Si vous atteignez la tranche de 41 %, 10 000 € de participation et/ou d'intéressement versé sur votre PEE ou Perco vous permettront d'économiser 4 100 € d'impôt sur le revenu.

Même sans participation ni intéressement, ces plans sont intéressants, car l'employeur peut renforcer votre effort d'épargne en faisant des versements complémentaires. Ces abondements peuvent atteindre le triple de vos versements, avec un maximum de 3 138 € par an pour le PEE et 6 276 € pour le Perco, en 2017. « *N'hésitez*