

## Retraite et revenus complémentaires Comment les optimiser ?

Parler de la réforme des retraites aujourd'hui est difficile car pour l'heure, nous ne disposons pas de suffisamment d'éléments. Toutefois, un point semble clair, l'âge minimal de départ resterait 62 ans mais peut-être avec une décote pour un départ avant 63 ans.

Rappelons qu'aujourd'hui, si vous partez à 62 ans, vous subissez une décote de 15% sur vos régimes complémentaires. Donc à 63 ans, votre décote ne serait plus que de 10%. Et il faut savoir que la plupart d'entre vous ne partent guère avant 65 ans, soit donc sans décote ! Donc rien de très nouveau à ce niveau-là.

D'autre part, il semblerait que la réforme ne soit pas mise en œuvre avant 2025 !

Une chose est certaine, le décalage entre vos revenus d'activité et vos futures retraites, même après impôts, demeure souvent important. Donc la question récurrente est : de quels revenus vais-je disposer à la retraite et comment les compléter ?

La réponse à la question est très variable d'une personne à l'autre : elle dépend de sa capacité d'épargne, de la durée qui la sépare de la retraite, des économies d'impôts réalisées et réinvesties ou non... ! Mais intéressons-nous plus particulièrement aux dispositifs qui peuvent mécaniquement booster vos efforts.

### 1 – La capitalisation est déterminante ! Plus la durée est longue, meilleur est le résultat !

**Exemple** – Vous commencez à épargner en investissant sur un contrat d'assurance-vie 500€/mois, rémunérés à seulement 3% l'an ! **Résultat dans 20 ans**, vous disposez d'un capital de 164 151€.

Comment faire pour améliorer ce résultat ?

### 2 – Utilisez les avantages fiscaux, lesquels viennent booster votre rémunération

Si vous complétez cet investissement par un PERP ou un contrat Madelin par exemple, vous allez augmenter fortement les résultats, grâce à l'économie d'impôts. Et plus vous serez dans les hautes tranches, plus vous sentirez les effets !

**Exemple** – Vous versez 500€/mois sur un PERP durant 20 ans. Vous êtes dans la tranche à 41%, votre économie est de 2 460€/an.

**Résultat sur 20 ans** en réinvestissant l'économie d'impôts, votre capital est estimé à : 231 452€.

### 3 – Le crédit a aussi un formidable effet de levier !

C'est vrai tant au niveau du patrimoine privé que du patrimoine professionnel, surtout avec les taux dont nous bénéficions encore. Vous voulez acquérir un bien d'une valeur de 250 000€, lequel donne un loyer de 10 500€, soit 4,20%. Vous pouvez emprunter hors assurance au taux de 0,90% sur 10 ans. Si, en plus, vous ajoutez un avantage fiscal, le gain va être énorme. Voilà de quoi constituer efficacement et rapidement un capital retraite.

### 4 – Achetez les murs de votre cabinet à crédit

Un moyen très efficace puisque votre cabinet va vous payer des loyers. Mais attention, n'achetez pas n'importe où ! L'emplacement est essentiel, comme pour tout investissement immobilier. Il conditionne la revente. Ainsi, nous rencontrons aujourd'hui quelques professionnels qui, arrivés à l'âge de la retraite, sont contraints de louer leurs murs car ils n'ont pas d'autre choix, la revente étant mission impossible !

### 5 – Rachat de la patientèle

Il est très difficile aujourd'hui de revendre votre patientèle à un confrère. Mais si vous avez un BNC important et que vous anticipez de basculer en société, alors pourquoi ne pas la vendre à la SEL à constituer ? À crédit bien sûr, compte tenu des taux d'intérêt actuels et sous réserve de la simulation financière réalisée. Voici bien un moyen de récupérer du capital... pour votre retraite à moindre coût !

### 6 – Nue-propriété ou constituer plus de capital et donc plus de revenus...

Une propriété est composée de deux droits : la nue-propriété, qui est un droit de propriété sans pouvoir jouir du bien, et l'usufruit, qui

est le droit d'occuper le bien ou de le louer. En n'achetant que la nue-propriété d'un bien de manière temporaire, vous renoncez à vos revenus sur la durée du démembrement et, en contrepartie, vous bénéficiez d'une décote sur sa valeur d'acquisition.

Vous pouvez réaliser ces investissements en nue-propriété aussi bien sur un bien immobilier en direct qu'en SCPI.

Dans tous les cas, vous bénéficierez d'une décote variable selon la durée de démembrement, le rendement, et pour un bien en direct, selon l'emplacement et la situation du bien.

**Exemple** – Vous achetez une SCPI dont le rendement est de 5,26%. Vous retenez une durée de démembrement de 10 ans, et vous bénéficiez d'une décote de 33%. Le capital souscrit est de 100 000€ et sa valeur en pleine propriété est de 149 253€. Les revenus à terme sont donc estimés à 7 850€ sur la base des données d'aujourd'hui. Soit donc un rendement de 7,85% pour la somme investie. Vous pouvez aussi préférer un achat direct et ainsi payer moins cher votre future résidence, pour la retraite à Paris par exemple.

### Conclusion

La gestion de patrimoine est un véritable Rubik's cube ! Elle nécessite un réel savoir-faire et une longue expérience pour pouvoir orchestrer toutes ces spécificités. Alors, pour réussir vos placements retraite, faites réaliser votre stratégie retraite personnelle ! Car ce qui est vrai pour vous ne l'est pas nécessairement pour votre confrère, même si vous vous ressemblez...

Catherine Bel

catherinebel@  
patrimoinepremier.com  
Patrimoine Premier

CIF n°A043000 CNEGP Assoc.  
agrée par l'AMF

