

DEFISCALISATION

Les bonnes stratégies d'investissement à chaque étape de la vie

Les orientations d'investissement dépendent évidemment du projet de vie et des objectifs que chacun s'assigne. Toutefois, on retrouve des constantes pour chaque catégorie d'âge.

Les priorités d'investissement diffèrent sensiblement selon l'âge. *"Le trentenaire est généralement en phase de constitution d'un patrimoine. Si cela n'est pas déjà fait, il doit donc commencer à mettre de l'argent de côté en investissant dans des produits comme l'assurance-vie ou le PEA"*, estiment Bertrand Turgal et Charles-Henri Pignol, conseils en gestion de patrimoine du cabinet bordelais Lector Consulting. *"A titre indicatif, en épargnant régulièrement sur ce type d'enveloppes, on peut doubler son capital en 14 ans. On n'hésitera pas à opter pour des fonds diversifiés éligibles au PEA et à recourir à la multigestion qui permet véritablement de constituer un portefeuille en fonction de sa sensibilité au risque. Quelques fonds en euros viendront sécuriser l'ensemble. L'autre priorité, c'est de protéger son conjoint en souscrivant une assurance-décès. Et puis, il n'est pas indispensible de se ruiner dès cet âge sur l'immobilier pour devenir propriétaire. Il y a des cas où on peut avoir intérêt à rester locataire, notamment lorsque la location est inférieure à la mensualité à régler en cas d'accession. Il est alors judicieux d'épargner la différence pour des projets ultérieurs."*

Investissement locatif : pas d'engagement à la légère

Et si, vraiment, vous souhaitez prendre pied dans l'immobilier, il existe des dispositifs plus accessibles et moins lourds à gérer que ceux concernant l'investissement locatif. Vous pouvez plus simplement commencer par faire du déficit foncier ou investir dans une SCPI (société civile de placement immobilier) avec une mise de fonds modique tout en évitant les affres de la gestion immobilière en direct. Surtout, si vous craquez pour les régimes Borloo ou Robien remanié, ne le faites pas uniquement pour la carotte fiscale. Déterminez si le jeu en vaut vraiment la chandelle hors bonus fiscaux : constitution d'un patrimoine, réalisation d'une plus-value substantielle ou création de revenus complémentaires pour la retraite. *"Et avant de vous engager sur un programme, veillez soigneusement à la qualité de l'emplacement en privilégiant les centres-villes et les quartiers en devenir"*, prévient David Lutard, responsable du groupe bordelais l'Immobilier Neuf, spécialisé notamment dans la défiscalisation. *"Assurez-vous de la cohérence entre l'opération projetée et les besoins du marché. Confrontez les loyers envisagés par l'opérateur avec la réalité du marché. Et, surtout, essayez d'évaluer le plus précisément possible ce que pourrait être la cote du programme pressenti dans 9 ans au moment de revente, pour éviter des déconvenues."*

Protéger son patrimoine

L'investisseur qui a passé la quarantaine a d'autres préoccupations. A cet âge, il a bien souvent constitué la majeure partie de son patrimoine et cherche à le protéger des appétits de l'administration fiscale. Dans cette optique, opter pour le statut du loueur en meublé professionnel (LMP) peut être une solution efficace. Il permet d'obtenir des revenus défiscalisés pendant une vingtaine d'années, de plafonner l'ISF et offre des possibilités de transmettre son patrimoine dans de bonnes conditions. Seul bémol : il s'adresse à des contribuables très imposés. Les autres

pourront toutefois se rabattre sur le statut du loueur en meublé non professionnel, qui permet de profiter de l'abattement forfaitaire accordé dans le cadre du micro-BIC.

"C'est un investissement accessible aux catégories intermédiaires qui offre des rendements moyens compris entre 4,5 et 5 %", confirme Patrice Pichet, promoteur régional basé à Pessac. Investir dans une entreprise régionale en devenant par l'intermédiaire d'un FIP (fonds d'investissement de proximité) est également judicieux. *"Ce dispositif permet d'obtenir une réduction d'impôt égale à 25 % de son investissement"*, précise François Richir, responsable du marché des clientèles privées et patrimoniales de la Banque populaire du Sud-Ouest. *"A ce sujet, nous venons de sortir un FIP Energies nouvelles pariant sur le développement du parc éolien national."*

Le quadragénaire doit également commencer à préparer sérieusement sa retraite. Des produits tels que le PEE (plan d'épargne entreprise) ou le PERCO (plan d'épargne retraite collectif) sont intéressants pour la défiscalisation et les abondements qu'ils permettent.

Transmettre dans les meilleures conditions

A l'âge de la retraite, il est important d'organiser la transmission de son patrimoine dans de bonnes conditions. Le contrat d'assurance-vie est particulièrement intéressant pour les exonérations qu'il autorise en la matière. Il permet aussi de protéger son conjoint en cas de coup dur. Et rappelons que le LMP est également un outil intéressant dans l'optique d'une transmission de patrimoine.



Transmettre son patrimoine dans de bonnes conditions