



**FIDUCIAIRE DES
LIÈGES**

placements, assurances & crédits
optimisation fiscale & retraite
transaction immobilière
secrétariat patrimonial

Quel est le réel
rendement de mon
immobilier locatif ?

Mes taux de crédit sont-ils
négociables ?

Quel régime est le plus judicieux pour
louer mes biens ? pour quelle
fiscalité ?

Si nous traversons une nouvelle crise
économique, comment mon patrimoine
va-t-il se comporter ? combien d'années
nous faudra-t-il pour récupérer notre
perte ?

Comment
pourrions-
nous
augmenter
notre pouvoir
d'achat sans
prendre des
risques
démessurés ?

PROPOSITION D'INVESTISSEMENT

Mes contrats d'assurance-
vie ont-ils vraiment un
intérêt fiscal ? sont-ils
performants ?
quelles sont les conditions
de rachat ? d'arbitrage ?
est-ce bon marché ?
ai-je vraiment cerné
l'intérêt de la clause
bénéficiaire ?

Quel volume
d'épargne
pour quel
revenu ?

S'il m'arrive quelque chose
demain, qu'auront mes
enfants et mon conjoint ? cela
suffira-t-il pour être à l'abri
du besoin ? que doivent-ils
préparer ?

Qu'aurons-nous comme
revenus pour notre
retraite ? comment
pourrons-nous maintenir
notre train de vie ?
combien d'années ?

Comment mes
enfants vont-ils
régler les frais de
succession ? que
leur restera t-ils
après ?

Comment m'assurer que je ne deviendrai pas une charge
lors de ma retraite pour mes enfants ?

"Les crises de demain sont souvent le refus des questions d'aujourd'hui "

Patrick LAGADEC - chercheur français spécialiste de la gestion du risque et de la gestion de crise né le 29 septembre 1948. Directeur de recherche honoraire de l'École polytechnique.

PREREQUIS A L'INVESTISSEMENT

Année 2024

AVANT DE REALISER UN PLACEMENT

Pour définir la formule d'investissement la plus appropriée à votre situation, plusieurs éléments doivent être pris en compte : vos objectifs familiaux et patrimoniaux (constituer une épargne de précaution ou un capital pour financer un projet futur, diversifier vos placements, percevoir des revenus complémentaires, protéger vos proches, ...), mais également d'autres critères, tels que vos besoins de liquidités, votre horizon de placement et votre sensibilité au risque.

Vos besoins de liquidités

La liquidité d'un bien correspond à sa faculté à être cédé dans un délai bref et dans des conditions satisfaisantes. Cette disponibilité varie donc en fonction de la nature de l'avoir (compte de trésorerie, compte-titres en actions, contrat retraite, bien immobilier, ...).

Cependant, le degré de liquidité pesant sur la rentabilité du placement, une disponibilité permanente de tous vos avoirs financiers ne doit pas être le seul objectif recherché.

En revanche, pour financer vos besoins et projets les plus immédiats, il est nécessaire de disposer d'une épargne de précaution, constituée de la fraction de vos avoirs financiers mobilisables rapidement.

Votre horizon de placement

Le choix de l'investissement approprié est également fonction de sa durée, qui doit également être adaptée à votre situation et votre patrimoine.

Votre horizon de placement, autrement dit la date ou période à laquelle vous souhaitez concrétiser votre projet (ou inversement la durée pendant laquelle vous êtes certain de ne pas avoir besoin de disposer du capital qui y est consacré), doit donc être connu.

Il conditionnera par exemple l'accès aux formules de placement nécessitant une durée minimale pour profiter pleinement de leurs avantages (plans d'épargne logement ou d'épargne en actions, assurance vie, ...) ou, par exemple, aux dispositifs de défiscalisation immobilière soumis à une contrainte de mise en location pendant un nombre d'années défini.

Votre sensibilité au risque

Au regard de vos objectifs, vous devez être conscient de l'existence et du degré de risque, de l'incertitude de la rentabilité future du placement, à la hausse ou à la baisse, que vous prenez.

Vous devez accepter, ou non, de prendre le risque encouru en l'évaluant par rapport au rendement que votre placement est susceptible de vous rapporter. L'espérance de profit est un critère d'appréciation important, mais une rentabilité élevée n'est pas forcément synonyme de sécurité.

Le degré de risque accepté est donc lié à la liquidité souhaitée pour l'investissement, et à l'horizon de placement. Ainsi, une gestion prudente doit être privilégiée pour un investissement à court terme, mais plus de dynamisme peut être envisagé sur une période plus longue.

Pour bâtir nos préconisations développées ci-après, nous avons donc pris en considération ces différents aspects.

LES FONDAMENTAUX DE LA PERFORMANCE

La performance financière d'une enveloppe de capitaux dépend de différents éléments dont les principaux sont :

- l'allocation d'actifs
 - la répartition des sommes investies en différentes classes d'actifs
 - l'allocation varie selon votre profil de risque

- la gestion des émotions du décisionnaire
 - l'optimisme, puis l'emballement, puis l'euphorie, puis l'anxiété, puis la crainte, puis la panique ; 9 décisions sur 10 sont influencées par l'émotion

- la constance des positions
 - l'impatience génère des arbitrages qui peuvent être sources de perte ; manquer les meilleurs jours d'une position conduit à une performance négative ; la constance est source de performance
- la durée d'investissement
 - les périodes de hausse sont en moyenne plus longues et plus importantes que les périodes de baisse
- l'investissement régulier
 - très rares sont les opportunités de rentrer sur un point bas, alors plutôt que d'attendre l'alignement des planètes, les statistiques prouvent que les versements programmés amortissent les chocs, réduisent la volatilité et performant davantage

FOCUS SUR L'INVESTISSEMENT MENSUEL DANS LA DUREE

Nous vous démontrons dans cette partie que la **performance financière d'une enveloppe est optimisée si vous maintenez un effort d'épargne mensuel dans la durée** :

- en considérant que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, en 30 ans de marché actions européen, de 1987 à 2017, soit 360 mois de cotation, nous dénombrons seulement 74 mois de baisse (-194%) pour **291 mois de hausse (+765%)**
- comparaison entre le CAC 40 Français et le S&P 500 Américain depuis la création de l'indice Français en 1987 jusqu'à Avril 2021, soit **400 mois de cotation**.

	CAC 40	S&P 500
Nombre mois en baisse	167	143
Pourcentage de mois en baisse	42 %	36 %
Moyenne de la baisse	-4.48 %	-3.49 %
Total de la baisse	-747 %	-499 %
Nombre mois en hausse	233	257
Pourcentage de mois en hausse	58 %	64 %
Moyenne de la hausse	+4.25 %	+3.18 %
Total de la hausse	+991 %	+816 %

- comparaison entre le CAC 40 Français, l'Euro Stoxx 50 Européen et le S&P 500 Américain depuis 2003, soit **200 mois de cotation**.

	CAC 40	Euro Stoxx 50	S&P 500
Nombre mois en baisse	91	92	73
Pourcentage de mois en baisse	43 %	43 %	34 %
Moyenne de la baisse	-3.86 %	-4.04 %	-3.49 %
Total de la baisse	-352 %	-372 %	-255 %
Nombre mois en hausse	121	120	139
Pourcentage de mois en hausse	57 %	57 %	66 %
Moyenne de la hausse	+3.63 %	+3.68 %	+2.98 %
Total de la hausse	+439 %	+442 %	+414 %

Si votre capacité d'épargne le permet, nous préconisons un rythme d'**investissement mensuel dans la durée**, qui reste une solution de bon sens.

Malgré la crise des subprimes en 2008, la crise de la dette souveraine en 2011 et le pessimisme des marchés fin 2018, sur une période de 200 mois de cotation, notre modélisation témoigne d'une **croissance moyenne annuelle de 5% pour l'indice français, 4% pour l'indice européen et 9% pour l'indice américain.**

FOCUS SUR LA GESTION ROBOTISEE ET HUMAINE

Le point primordial pour placer vos capitaux reste la sélection des supports ainsi que la proportion.

Les classes d'actifs sont nombreuses : actions (Europe, US, Japon, marchés émergents, etc.), matières premières, obligations, immobilier, monétaire.

Deux grandes catégories de gestion peuvent cohabiter dans une enveloppe : la gestion robotisée et la gestion humaine. Nous vous synthétisons les attributs.

Le gérant et son OPC/FIA

- via un OPC – Organisme de Placement Collectif ou bien un FIA – Fonds d'Investissement Alternatif
- vous conseille les classes d'actifs les plus appropriées à vos objectifs
- diversifie et arbitre votre allocation pour répartir le risque en cas de fluctuations des marchés
- **rencontre les chefs d'entreprises, consulte les experts de différents secteurs, interroge des économistes, décèle les tendances de fond (donc l'avenir) et se forge une opinion**
- possède des convictions fortes et l'expérience de la maîtrise de ses émotions
- dispose d'outils pour se protéger de la baisse et également limiter la volatilité
- dispose d'un volant de titres bien plus conséquent et bien plus liquide que les robots
- **sélectionne des titres financiers qu'il juge performants, avec une valorisation attractive**
- ne donne pas la garantie de battre le marché (voire son indice de référence)
- génère un coût fixe de gestion qui érode la performance nette, à dissocier du coût variable de surperformance

Le robot et son ETF

- connu sous la dénomination ETF – Exchange Traded Funds, tracker, gestion indicielle ou passive, fonds indiciels ou passifs
- **permet de diversifier en toute transparence à très faible coût**
- ne dispense aucun conseil
- ne réalise aucun arbitrage
- réplique la performance d'un indice boursier sans pouvoir trier les valeurs et donc supprimer celles en difficultés
- tendance à surpondérer les grandes capitalisations ; les plus forts sont les plus représentés ; revient à privilégier les actions fortement valorisées, voire un secteur d'activité sujet à une bulle
- peut se matérialiser par un robot ETF « physique » qui réplique un indice de marché via un panier de titres bien réels.
- peut également être un tracker « synthétique » qui utilise des instruments financiers, en particulier des contrats d'échange, pour reproduire l'évolution d'un indice de référence
- profite de la hausse mais subit la baisse (risque de marché), graphique plus bas sur cette page
- pour une titre financier obligataire, la maturité diminue jusqu'à l'échéance, nécessité de revoir annuellement le stock d'obligations pour conserver une maturité stable
- **génère un coût bien plus faible car sans intervention humaine**

Exemple de thématique OPC/FIA

- les actions France – Allemagne – Europe – Internationales – USA – marchés émergents – Inde – Asie – Chine – Japon
- les actions petites et moyennes capitalisations en France, en Europe et à l'International
- les actions à thème : métaux précieux – technologie et média – énergie – eau – etc.
- les obligations à court, moyen et long terme – internationales – à haut rendement
- les allocations alternatives aux fonds obligataires euro et aux fonds en euros
- plusieurs flexibles prudents (profil patrimonial)
- plusieurs flexibles libres (profil dynamique)

Exemple de thématique ETF

- les indices CAC 40, Euro Stoxx 50, S&P 500
- les 100 principales valeurs non financières, nationales et internationales listées sur le Nasdaq, selon leur capitalisation boursière
- les valeurs avec une croissance à moyen ou long terme, ayant un objectif de volatilité annuelle de 7% maximum
- les sociétés cotées présentes sur le marché immobilier dans les pays développés
- les valeurs les plus importantes des marchés actions des pays émergents
- les 2000 valeurs de petite capitalisation cotées sur le marché américain

Le graphique de droite compare des supports « marché européen » avec en vert l'ETF et en bleu et rouge des OPC.

Le gain du coût de l'ETF ne compense pas l'excédent de performance de l'OPC.



Le graphique de gauche compare des supports « marché monde » avec en bleu l'ETF et en rouge un OPC.

L'ETF est ici plus intéressant.

Notre expérience d'allocataire nous enseigne qu'une répartition efficace doit se composer d'OPC et d'ETF. Au besoin, le point discutable est davantage votre sensibilité à un domaine d'activité, sinon une thématique, voire une zone géographique, qui peut être davantage couvert par un OPC ou bien un ETF.

PRESENTATION DU CONTRAT D'ASSURANCE VIE

Année 2024



ENVELOPPE D'EPARGNE

L'assurance-vie est un véritable couteau-suisse de la gestion de patrimoine. Initialement conçue comme une assurance, elle sert plus souvent à épargner, à percevoir des revenus complémentaires, à préparer votre retraite, et à transmettre.



COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

En ouvrant un contrat d'assurance-vie, vous pouvez **verser de l'argent** en une seule fois (versement unique) ou quand vous le souhaitez (versement libre), ou encore de manière programmée, tous les mois par exemple, par prélèvement sur votre compte (versement programmé).

Une fois votre argent versé au contrat, vous avez le choix d'investir sur :



FONDS EN EUROS

Votre épargne n'est pas soumise aux mouvements des marchés financiers.

MAIS le rendement moyen des fonds euros est limité et tend à diminuer depuis plusieurs années



UNITÉS DE COMPTE

Vous avez un choix varié de supports (secteurs d'activité, géographie) offrant une espérance de gain supérieur au rendement du fonds en euros

MAIS votre épargne n'est pas garantie, vous pouvez perdre votre argent

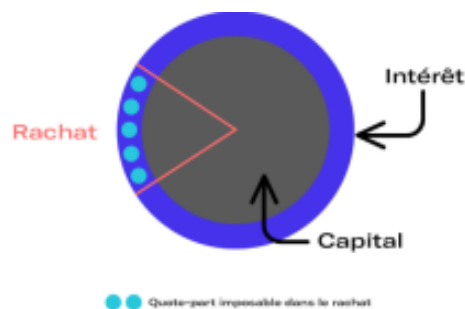
Vous pouvez répartir votre argent comme vous le souhaitez entre les supports mais aussi faire des **arbitrages** (= transferts) d'un support à l'autre.

Sécurisez régulièrement vos gains sur les unités de compte en les arbitrant vers le fonds en euros.

Votre argent reste disponible à tout moment. Pour le récupérer, vous devez faire un "**rachat**" de tout ou partie de votre épargne (rachat total ou partiel). Vous pouvez aussi mettre en place des rachats programmés, c'est-à-dire des virements permanents (mensuels, trimestriels ou semestriels) de votre contrat d'assurance-vie vers votre compte courant.

C'est **au moment du rachat** que vous êtes **fiscalisé** :

- l'imposition ne porte que sur la quote-part d'intérêts comprise dans le rachat (= capital exonéré) ;
- le taux d'imposition peut être relativement faible ! En ouvrant un contrat aujourd'hui, le taux de taxation sera de **12,8 %** (éventuellement 7,5 % si le contrat a plus de 8 ans et que vous avez moins de 150 000 € sur tous vos contrats).
- les prélèvements sociaux (taux de 17,2 %) sont retenus chaque année ou lors du rachat selon le support choisi.



Lors de votre **décès**, les capitaux de votre assurance-vie sont transmis aux **bénéficiaires** que vous avez choisis et désignés dans la clause bénéficiaire de votre contrat. La **fiscalité "décès"** dépend de votre âge au jour de chaque versement (le conjoint/partenaire de pacs est exonéré dans tous les cas).

Capital versé sur votre assurance-vie

AVANT VOS 70 ANS

Chaque bénéficiaire peut recevoir jusqu'à

152 500 €

sans payer de fiscalité

Base de calcul pour la fiscalité : **primes versées + intérêts accumulés**

- < 152 500 € = exonération
- de 152 501 € à 852 500 € (soit sur 700 000 €) = taux d'imposition 20 %
- > 852 500 € = taux d'imposition 31,25 %

Capital versé sur votre assurance-vie

APRES VOS 70 ANS

L'ensemble des bénéficiaires peut recevoir jusqu'à

30 500 €

sans payer de fiscalité

Base de calcul pour la fiscalité : **primes versées uniquement**

- < 30 500 € = exonération
- 30 500 € = droits de succession (taux d'imposition de 5 à 60 % selon le lien de parenté)



POINTS DE VIGILANCE

La rédaction de votre **clause bénéficiaire** : En cas de décès, l'épargne sur votre contrat d'assurance vie est transmise aux personnes de votre choix (appelées bénéficiaires), selon la répartition que vous aurez prévue. Votre clause doit être réalisée sur mesure pour correspondre à votre volonté.

Il faut vérifier régulièrement que votre clause bénéficiaire correspond toujours à votre volonté en fonction de l'évolution de votre famille.



COMBIEN ÇA COÛTE ?

Les principaux frais d'un contrat d'assurance vie sont :

- Voir le paragraphe « MODE DE GESTION » dans la partie « Présentation d'investissement »
- Aucun frais n'est appliqué pour sortir votre épargne de votre contrat. Seule la fiscalité (impôt et prélèvements sociaux) sur les gains est due lors d'un rachat.

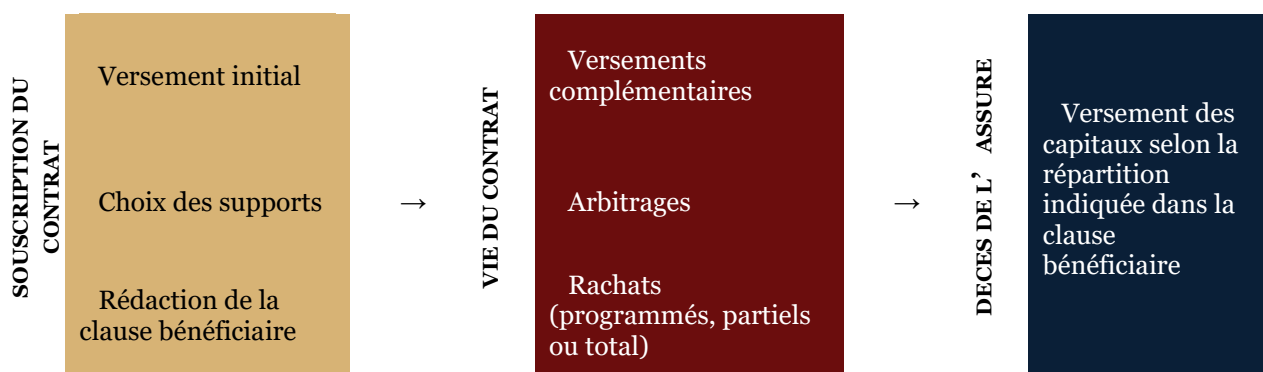


AVANTAGES ET INCONVENIENTS

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Liberté de verser, d'investir, de disposer de votre épargne	Placement à moyen / long terme
Fiscalité avantageuse	Donation impossible de votre vivant
Transmission sur-mesure par la clause bénéficiaire	
Contrat admis en garantie pour un prêt bancaire (=nantissement)	



MISE EN PLACE



FOCUS SUR L'ASSURANCE VIE DE DROIT LUXEMBOURGEOIS

Année 2024



ENVELOPPE D'ÉPARGNE

C'est une enveloppe à part des contrats traditionnels car elle est de grande qualité. Ce contrat permet également d'accéder à une gestion sur-mesure, via un fonds interne dédié. Enfin, il autorise une allocation nettement plus étendue que les contrats traditionnels.

Le contrat d'assurance vie luxembourgeois répond aux besoins d'une clientèle exigeante.

Sur le plan civil, la loi applicable au contrat d'assurance est celle du domicile du souscripteur assuré (règlement CE n°593/2008 sur la loi applicable aux obligations contractuelles).

Vous serez soumis à la législation française concernant :

- Le droit du contrat (article L183-1 C. ass)
- Ses droits personnels et économiques
 - Droit au rachat
 - Désignation bénéficiaire
 - Conditions et effets de l'acceptation bénéficiaire

Vous serez soumis à la loi luxembourgeoise concernant :

- Les aspects financiers
 - Protection de l'épargne investie
 - Acceptation des actifs et liberté d'investissement

En conséquence, les obligations prudentielles, comptables et financières relatives à la souscription d'un contrat d'assurance vie luxembourgeois doivent être régies par le droit du pays du siège social de la compagnie d'assurance.

C'est l'expression du principe dit de « Home Country Control »

De plus, vous pouvez **choisir la devise** dans laquelle est libellée votre contrat. Ce pourra par exemple être l'euro, le franc suisse, le dollar, la livre sterling.



PROTECTION DE L'ÉPARGNE

QUATRE CARACTERISTIQUES sont à connaître pour comprendre l'intérêt de ce type de contrat :

- Le triangle de sécurité vous assure que vos actifs sont ségrégués des autres avoirs de la compagnie d'assurance. Une **compagnie d'assurance luxembourgeoise** signe obligatoirement une convention tripartite avec une **banque dépositaire** et le **Commissariat aux assurances**.
- Le super privilège vous accorde un statut de créanciers de 1er rang. Autrement dit, vous disposez d'un statut de créancier privilégié.
- La « passaportabilité » vous assure que le droit du contrat est toujours le droit de votre pays de résidence. Vous conserverez ces avantages si vous déménagez en Europe.
- L'insaisissabilité des capitaux est garantie car les contrats d'assurance-vie souscrits auprès des compagnies luxembourgeoises **n'entrent pas dans le champ d'application** du HCSF. La loi Sapin II autorise le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) à limiter ou retarder certaines opérations, notamment les

versements, arbitrages, avances et rachats (d'autres opérations pourront également être impactées comme la faculté à la renonciation). Toutefois, seront impactés les fonds euros souscrits au sein de ces contrats de droit luxembourgeois auprès de filiales luxembourgeoises des compagnies d'assurance françaises. En effet, en cas de blocage du fonds euros en France, la liquidité du fonds euros au sein du contrat luxembourgeois sera affectée.



DÉTAILS SUR LE TRIANGLE DE SÉCURITÉ

- **La compagnie d'assurance luxembourgeoise**

Elle doit tenir un inventaire permanent des actifs représentatifs et en communiquer la situation trimestrielle au Commissariat aux assurances.

Vos avoirs en tant que souscripteur (le patrimoine réglementé) sont totalement séparés des actifs de la compagnie (le patrimoine libre).

La dette de la compagnie d'assurance à votre égard doit être représentée par des actifs équivalents en quantité et en qualité.

Par conséquent, les créanciers de la compagnie d'assurance ne peuvent appréhender les actifs représentatifs de la compagnie d'assurance destinés à rembourser les souscripteurs. De la même manière, la compagnie d'assurance elle-même n'a pas d'emprise sur les investissements de ses clients souscripteurs d'assurance.

- **La banque dépositaire**

Les actifs représentatifs des provisions techniques doivent être déposés auprès d'une banque dépositaire agréé par le Commissariat aux Assurances.

La banque dépositaire conserve les placements du contrat en dehors de son bilan. Ces avoirs ne sont ainsi pas intégrés aux avoirs de la banque. En cas de difficultés rencontrées par la banque, les créanciers de cette dernière ne peuvent donc disposer d'aucun droit sur les fonds du contrat d'assurance.

- **Le commissariat aux assurances (CAA)**

Il reçoit chaque trimestre de l'assureur, un inventaire permanent des actifs représentatifs. Il doit agréer la banque dépositaire qui héberge les actifs.

Donc le CAA assure un contrôle des avoirs en assurances et leur investissement. Il surveille la solvabilité des compagnies d'assurances et la banque dépositaire. Ce système de protection a pour effet de garantir efficacement la conservation du patrimoine placé en assurance vie.

PRESENTATION DU PER

Année 2024



ENVELOPPE D'ÉPARGNE

Le PER individuel est un produit d'épargne **à long terme**. Il vous permet d'économiser, dans un cadre fiscal avantageux, pendant votre vie active, pour obtenir, à partir de l'âge de la retraite, un capital ou une rente.

PER compte-titres

Ce compte-titre doit être souscrit par l'intermédiaire d'un établissement de crédit.

PER assurance

Ce contrat d'assurance doit être souscrit par l'intermédiaire d'une entreprise d'assurance, d'une mutuelle ou d'une institution de prévoyance.



COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

Le PER individuel est **ouvert à tous**. Il n'y a pas de condition liée à l'âge, la situation professionnelle (demandeur d'emploi, salarié, travailleur non salarié) ou la résidence fiscale.

Le PER individuel est alimenté par :

- vos versements volontaires,
- les sommes issues de votre intéressement, de votre participation ou encore de votre compte épargne temps,
- des transferts de votre épargne investie sur d'anciens produits d'épargne retraite (PERP, Madelin, Préfon, PERCO, etc.).

Une fois votre argent versé au contrat, la gestion des sommes versées sur le PER se fait suivant le principe de la **gestion pilotée** (sauf mention contraire de votre part). Cela signifie que lorsque le départ en retraite est lointain, l'épargne peut être investie sur des actifs plus risqués et plus rémunérateurs. À l'approche de l'âge de la retraite, l'épargne est progressivement orientée vers des supports moins risqués.

Votre argent investi est **indisponible** jusqu'à votre retraite.

Principe

Lorsque vous avez atteint l'âge de la retraite, vous pouvez demander que l'épargne accumulée dans votre PER individuel soit versée :

- soit en capital,
- soit en rente
- ou partiellement en capital et en rente.

Exceptions (*débloqués avant l'âge de la retraite*)

Il est possible de récupérer votre épargne en capital de façon anticipée dans les cas suivants :

- Acquisition de la résidence principale,
- Invalidité du titulaire, de ses enfants, de son conjoint ou partenaire de Pacs,
- Décès du conjoint ou du partenaire de Pacs,
- Expiration des droits aux allocations chômage,
- Surendettement,
- Cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire.



Pour demander le déblocage anticipé du PER, il faut envoyer une lettre recommandée, à l'organisme gestionnaire, avec les éléments suivants : justificatif d'identité, RIB du compte sur lequel vous souhaitez obtenir le versement et justificatif de la situation exceptionnelle de déblocage anticipé que vous invoquez.

Les sommes versées sur votre PER individuel sont **déductibles de votre revenu imposable** dans la limite de 10 % de vos revenus professionnels (maximum 32 908 € de déduction pour 2021). L'économie d'impôt dépend de votre taux marginal d'imposition. Ainsi pour 15 000 € investi, un contribuable imposé dans la tranche à 41 % pour cette somme, bénéficiera d'une économie fiscale de 6 150 €.

Fiscalité des **versements volontaires** :

Vous avez déduit les versements PER de votre revenu imposable

Sortie en rente : la rente est imposée chaque année à l'impôt sur le revenu après un abattement de 10 % (comme les pensions de retraite) et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % sur une fraction de la rente (selon votre âge au jour du 1^{er} versement, 40% si vous avez entre 60 et 69 ans)

Sortie en capital :

- La part correspondant aux **versements volontaires** est imposée au barème de l'impôt sur le revenu (pas de prélèvements sociaux),
- La part correspondant aux **intérêts générés par le contrat** est taxée au prélèvement forfaitaire unique (PFU à 30 %).

Vous n'avez pas déduit les versements PER de votre revenu imposable

Sortie en rente : Seule une fraction de la rente (selon votre âge au jour du 1^{er} versement, 40% si vous avez entre 60 et 69 ans) est imposée chaque année à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, après un abattement de 10 % (comme les pensions de retraite)

Sortie en capital :

- La part correspondant aux **versements volontaires** est exonérée d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux,
- La part correspondant aux **intérêts générés par le contrat** est taxée au prélèvement forfaitaire unique (PFU à 30 %).



POINTS DE VIGILANCE

Si vous versez sur un contrat épargne retraite (PERP, PER) et que vous déduisez ce montant de votre revenu imposable alors vous pouvez demander la **baisse de votre taux de prélèvement à la source** (et donc des acomptes), sous réserve d'un écart d'au moins 10 % entre le montant du prélèvement actuel et celui modifié.

En cas de décès, l'épargne de votre PER "assurance" est transmise aux personnes de votre choix (appelées bénéficiaires), selon la répartition que vous aurez prévue dans la clause bénéficiaire. La fiscalité applicable est celle de l'assurance-vie (sauf exceptions pour versements périodiques pendant 15 ans, ou selon la qualité de certains bénéficiaires).

Point d'attention intéressant : les prélèvements sociaux ne sont pas dus sur les produits du PERin en cas de décès du souscripteur contrairement aux produits du contrat d'assurance vie. L'article L. 136-7 du Code de la sécurité sociale ne soumet en effet aux prélèvements sociaux que les produits issus des déblocages anticipés de PERin (CSS, art. L. 136-7, II, 7 bis) et non ceux versés à l'occasion du décès du titulaire du plan.

Pour un PER "compte-titres" l'épargne est intégrée à votre succession et fiscalisée selon les droits de succession.



COMBIEN ÇA COÛTE ?

Les principaux frais d'un PER individuel sont :

- Voir le paragraphe « MODE DE GESTION » dans la partie « Présentation d'investissement »
- Les frais de transferts : au maximum de 1 % et aucun frais si le plan a plus de 5 ans.



Aucun frais n'est appliqué pour sortir l'épargne de votre PER. Seule la fiscalité (impôt et prélèvements sociaux) est due au terme du contrat.



AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Avantage fiscal à l'impôt sur le revenu (charge déductible du revenu)	Placement à long terme, épargne indisponible jusqu'à la retraite
Versements libres, sans condition de montant, Constituer une retraite complémentaire non liée au système par répartition	Imposition du capital à la sortie si les sommes versées au PER ont été déduites du revenu imposable
Protection progressive de l'épargne (gestion pilotée à horizon)	



MISE EN PLACE



PRESENTATION DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI

Année 2024

SCPI signifie Société Civile de Placement Immobilier. C'est un regroupement d'investisseurs particuliers au sein d'une société civile. Leur objectif est d'acquérir des biens immobiliers pour les louer.

Objectif	Réponses apportées
Obtenir des revenus complémentaires	<u>Investir dans des SCPI de rendement permet :</u> <ul style="list-style-type: none"> d'obtenir des revenus réguliers ; de diversifier son patrimoine sans souci de gestion.

Les SCPI sont des sociétés d'investissement collectif qui ont pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif à usage d'habitation ou d'entreprise. Elles collectent des fonds auprès d'investisseurs particuliers en vue d'acquérir un patrimoine immobilier locatif qui sera géré par une société de gestion.

Devenu associé, l'investisseur perçoit des revenus réguliers sous forme de loyers nets de charges et de frais de gestion. Les SCPI dites "SCPI de rendement" détiennent un patrimoine essentiellement composé d'immeubles à usage commercial (bureaux, entrepôts, boutiques, etc.).

Ce type d'actifs génère des revenus supérieurs à ceux de l'immobilier d'habitation et les sociétés de gestion ont pour objectif principal la distribution des revenus.





D'un point de vue économique et juridique

Avantages	Inconvénients
Placement souple et accessible même avec de faibles montants.	Placement de long terme.
Perception de revenus réguliers sous forme de loyers sans souci de gestion.	Aucune garantie en capital ni en rendement.
Accès au marché de l'immobilier d'entreprise qui offre des rendements supérieurs à ceux de l'habitation.	Placement soumis aux fluctuations du marché immobilier.
Revenus croissants du fait de l'indexation des loyers.	Frais de souscription et de gestion.
Mutualisation des risques grâce à la diversification (géographique, sectorielle, locative) et aux nombreux biens détenus par les SCPI.	Faible liquidité des parts.
Diversification du patrimoine.	
Possibilité de bénéficier de l'effet de levier du crédit.	
Transmission du patrimoine facilitée grâce à la faiblesse de la valeur unitaire des parts.	
Possible revalorisation du capital investi à la sortie.	

D'un point de vue fiscal

Avantages	Inconvénients
Déductibilité des intérêts de l'emprunt souscrit pour l'acquisition de parts de SCPI (régime réel d'imposition).	Revenus soumis à l'IR au barème progressif et aux prélèvements sociaux.
Possibilité de bénéficier du régime du micro-foncier si détention d'un immeuble loué par ailleurs.	Placement soumis à l'IFI.
Les plus-values de cessions de parts sont soumises au régime des plus-values immobilières des particuliers.	

La SCPI est gérée par une société de gestion qui se charge de trouver les biens immobiliers, de les acheter, de les mettre en location, de les gérer, de distribuer les revenus aux associés. La SCPI de rendement acquière des immeubles professionnels habituellement peu accessibles aux particuliers en direct.

 <p>Immobilier de bureaux (activités tertiaires, sièges sociaux)</p>	 <p>Immobilier commercial (magasins, centres commerciaux)</p>	 <p>Etablissements de santé (cliniques, maisons de retraite, laboratoires)</p>	 <p>Immobilier lié à l'éducation (crèches, écoles, résidences étudiantes)</p>
--	---	--	---

Le patrimoine de la SCPI

- les immeubles doivent être conformes aux nouvelles normes de consommation d'énergie.
- pour répartir les risques et assurer une bonne liquidité des parts, le patrimoine de la SCPI doit avoir une taille significative et être réparti sur un nombre suffisant d'immeubles.

Le taux d'occupation financier des immeubles doit être supérieur à 90%. C'est le rapport entre les loyers facturés et l'ensemble des loyers facturables.

Le montant du report à nouveau (=réserve) dont dispose la SCPI et qui lui permet, en cas de difficultés passagères, de faire face. Elle peut piocher dans cette réserve pour maintenir le rendement.

Le montant du revenu auquel pourra prétendre l'investisseur dépend de plusieurs facteurs :

- l'importance, la qualité et la répartition du patrimoine (situation des immeubles, entretien, taux d'occupation.)
- la santé financière de la SCPI, montant des revenus distribués. Il faut vérifier aussi si la société pratique des provisions pour travaux afin d'anticiper de futurs travaux sur l'immeuble.

La liquidité des parts de SCPI est faible en raison de la nature du placement (le sous-jacent est un immeuble) et des frais de transaction élevés.

Si vous réalisez une **plus-value** (montant obtenu à terme supérieur au montant investi), elle est soumise à l'impôt (19 %) et aux prélèvements sociaux (17,2 %), qui sont dégressifs dans le temps.

L'achat de parts de SCPI (ou la revente) ne nécessite pas l'intervention d'un notaire mais engendre certains frais :

Frais de souscription	Frais de gestion de la SCPI
8 à 12 % du prix d'achat de la part (<i>inclus dans le prix de la part</i>), versés une seule fois lors de l'achat.	8 à 12 % des loyers encaissés par la SCPI, ils sont prélevés chaque année.

Les critères à examiner pour choisir une SCPI

Critères à prendre en compte	Observations
Taille de la SCPI	La taille de la SCPI influe directement sur la <u>division du risque locatif</u> et la <u>liquidité des parts</u> . Plus la capitalisation de la SCPI est importante, plus les risques sont mutualisés.
Composition de l'actif	<ul style="list-style-type: none"> • Immobilier d'entreprise, bureaux, locaux commerciaux, • Habitation. La nature des immeubles détenus par la SCPI est un <u>indicateur de son rendement et des risques éventuels</u> . Il peut être judicieux d'investir dans plusieurs SCPI pour diversifier son patrimoine et mutualiser les risques.
Géographie	<ul style="list-style-type: none"> • Investissement en France ou à l'étranger, • En France : Paris, région parisienne ou province. À Paris les rendements sont plus faibles mais la valorisation est souvent plus importante. En province, le coût du foncier est plus faible et les rendements sont meilleurs.
Rentabilité	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Rendement et évolution du prix de la part</u> sur les années précédentes • <u>Taux de rendement interne (TRI) des années précédentes</u> (avec prise en compte des prix d'achat et prix de revente ainsi que du rendement net). Attention à ne pas confondre rendement et rentabilité globale de l'investissement. Pour évaluer la rentabilité des parts il faut à la fois tenir compte des revenus et de la valorisation des parts. Le rendement réel ne s'obtient qu'après la revente des parts.
Délai de jouissance	C'est le <u>délai constaté avant la perception des premiers loyers</u> . Actuellement les délais pratiqués peuvent aller de 1 à 4 mois mais ceux-ci ont tendance à se rallonger. Il n'y a pas de délai de jouissance si l'investissement est fait dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie.
Société de gestion	<ul style="list-style-type: none"> • Ancienneté et historique, • Moyens matériels et humains, • Politique d'investissement.
Taux d'occupation financier (TOF)	Il est égal au <u>rapport entre les loyers facturés par la SCPI et le montant total des loyers qu'elle percevrait si l'intégralité de son patrimoine était loué</u> . Le TOF permet d'apprécier la <u>performance locative d'une SCPI</u> . S'il est faible (inférieur à 90 %), cela peut avoir de multiples causes : la réalisation de travaux sur certains biens, l'acquisition ou la cession d'actifs, mais aussi des loyers impayés ou une mauvaise gestion.
Santé financière de la SCPI	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Montant des réserves et reports à nouveau</u> Plus les réserves et le report à nouveau sont élevés plus la SCPI est solide et pourra servir des revenus réguliers. • <u>Montant des provisions pour travaux</u> Leur montant permet de mesurer le degré d'anticipation des travaux futurs.

PRESENTATION D'INVESTISSEMENT

Année 2024

PROFILS DE L'INVESTISSEUR ET ALLOCATION CORRESPONDANTE

Le cabinet LIÈGES propose trois profils qui reposent chacun sur une base allocative travaillée par nos soins :

- ◆ **Rendement** : vous souhaitez prendre le minimum de risques dans votre placement afin de réaliser votre projet avec une grande sécurité.
- ◆ **Équilibré** : vous souhaitez maîtriser le degré de risque de votre placement tout en acceptant des fluctuations raisonnables de la valeur de votre capital pour en améliorer les performances.
- ◆ **Dynamique** : vous privilégiez avant tout la performance ; Vous êtes prêt à vous positionner sur des marchés très volatiles en contrepartie d'une espérance de gain élevé.

Un investissement sur les marchés financiers comporte un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Votre sensibilité au risque vous est personnelle ; De même que votre horizon de placement.

Chaque profil repose sur quatre critères principaux :

1. la durée minimum d'investissement
2. l'objectif de performance
3. la volatilité : mesure l'importance des fluctuations de valeur d'un actif et donc son risque
4. la tolérance de perte maximale : perte la plus importante encourue par le fonds sur la période, c'est-à-dire ce qui aurait été perdu si le fonds avait été acheté au plus haut et vendu au plus bas possible sur trois ans.

Les projections ci-après représentent les performances d'un placement de 10.000 euros :

- le scénario défavorable à 15% de risque de se produire
- celui intermédiaire à 65% de chance de se réaliser
- celui favorable à 15% de se produire

La courbe en pointillés qui scinde en deux le scénario intermédiaire représente la médiane de performance ; L'investissement à 50% de chance de faire mieux et 50% de risque de faire moins bien.

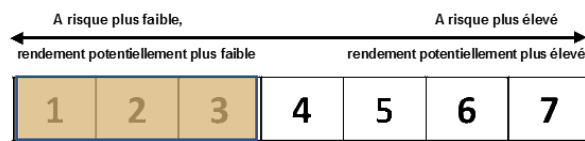
Il y a également 2.5% de risque que votre capital final se situe en-dessous du scénario défavorable et 2.5% de chance qu'il se situe au-dessus du scénario favorable.

Le scénario de tension illustre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes. Pour cela, il a été retenu la période dite de la « Grande récession » entre 2007 et 2012, qui s'avère être le plus grand krach depuis 1929.

Les illustrations ci-dessous sont des exemples d'allocations. Elles sont susceptibles d'évoluer en fonction des conditions de marchés et ne représentent pas d'obligations contractuelles. Il est expressément convenu que compte tenu de l'objet de la présente mission, le cabinet n'est ici tenu qu'à une obligation de moyen pour atteindre les objectifs exprimés et non une obligation de résultat.

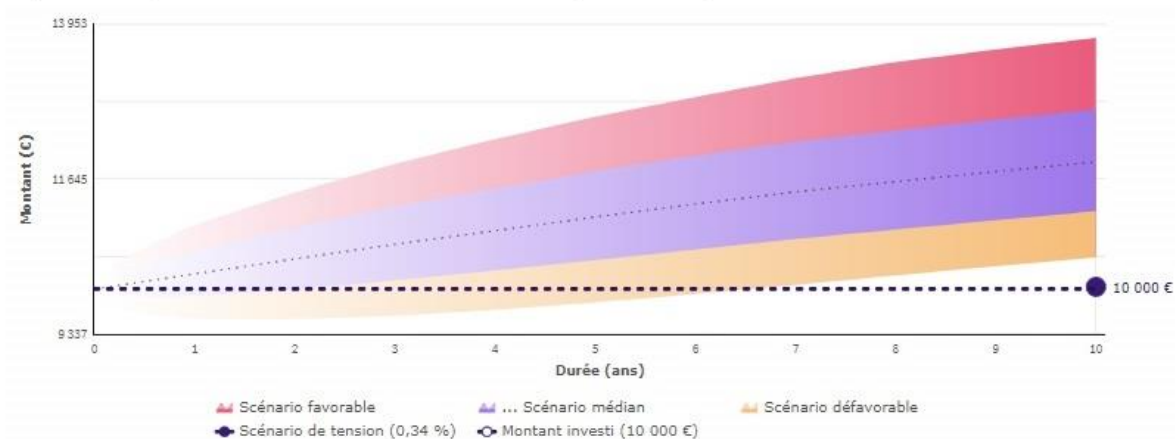
PROFIL DEFENSIF

Durée minimum d'investissement : 3 ans
 Objectif de performance : 2% par an
 Volatilité jusqu'à 12%
 Tolérance de perte maximale : -10%



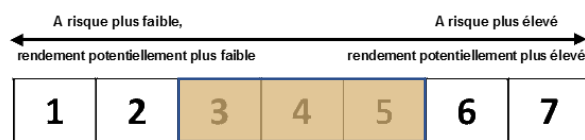
Vous souhaitez prendre le minimum de risques dans vos placements afin de réaliser vos projets en toute sécurité. Votre faible tolérance au risque impose la sélection de supports à faible volatilité.

Projection d'un placement financier de 10 000 € sur 10 ans respectant votre profil de risque



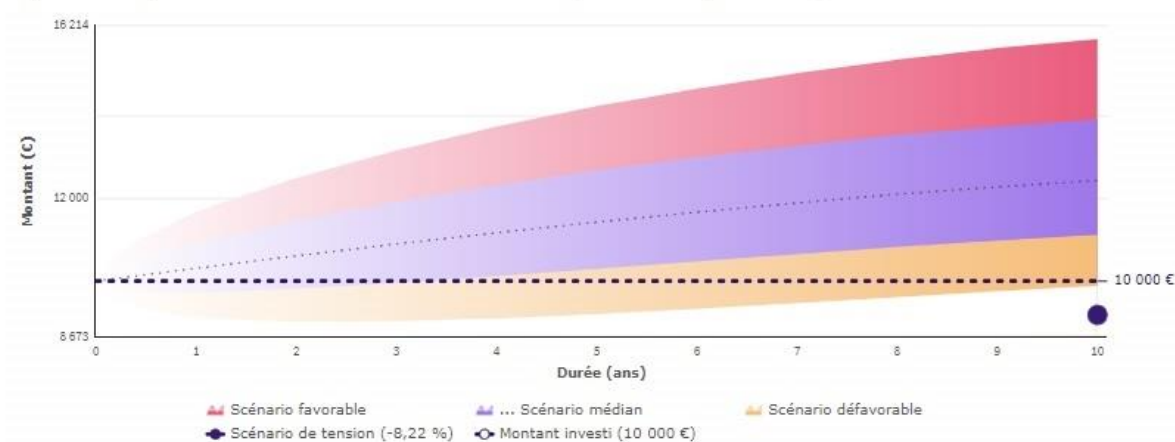
PROFIL EQUILIBRE

Durée minimum d'investissement : 5 ans
 Objectif de performance : 4% par an
 Volatilité jusqu'à 30%
 Tolérance de perte maximale : -20%



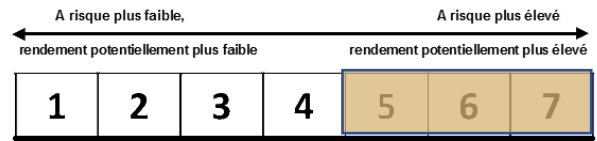
Vous souhaitez maîtriser le degré de risque de vos placements tout en acceptant des fluctuations raisonnables de la valeur de votre capital pour en améliorer les performances.

Projection d'un placement financier de 10 000 € sur 10 ans respectant votre profil de risque



PROFIL DYNAMIQUE-OFFENSIF

Durée minimum d'investissement : 10 ans
 Objectif de performance : 8% par an
 Volatilité supérieure à 80%
 Tolérance de perte maximale : -40%



Vous privilégiez avant tout la performance, au risque de vous exposer à d'importantes pertes en capital.

Projection d'un placement financier de 10 000 € sur 10 ans respectant votre profil de risque

