



## ACTUALITÉS

# Comment se constituer un complément de revenus retraite avec l'immobilier ?

**Fabrice Artinian**, *Conseiller en gestion de patrimoine du Groupe Patrimmo*

**La retraite est un sujet national que les différents gouvernements peinent à résoudre.**

Il a souvent été constaté que les revenus à la retraite représentaient 50 % des revenus professionnels, pour le privé, mais les données ont changé. Pour beaucoup, les revenus perçus au moment de la retraite représenteront environ 40 % des revenus professionnels. Par conséquent, depuis plusieurs années, les investisseurs recherchent des solutions avec des rendements permettant de minimiser cette baisse mais avec le maximum de garanties. Le remède miracle n'existe pas... mais des solutions permettent d'anticiper cette baisse de revenus. Certains investissements répondent à cette volonté de se constituer un revenu régulier et pérenne dans le temps.

## Le LMNP : des revenus complémentaires non fiscalisés pour la retraite

Ce statut permet, notamment en résidences de services, de bénéficier de plusieurs avantages et plus particulièrement dans les résidences médicalisées.

De manière générale, pour l'achat d'un studio dans une résidence en EHPAD vous bénéficiez de revenus réguliers et pour une durée assez longue. L'exploitant prend en charge les petits, moyens et gros travaux, vous assure le bon entretien de la résidence ainsi que votre appartement, et vous garantit d'être le seul et unique locataire pour faire en sorte que vous n'ayez aucun problème de location ou de gestion. Tous ces points doivent être repris dans le bail commercial, véritable pierre angulaire de votre investissement que vous signerez avec l'exploitant. Le bail commercial reprend également les

services apportés dans la résidence ainsi que dans votre appartement et permet de récupérer la TVA de votre investissement. Il est donc primordial de bien sélectionner ce dernier en étant bien conseillé et bien accompagné. Les revenus perçus sont des bénéfices industriels et commerciaux et permettent, sous le régime réel, de ne pas être fiscalisés pour une très longue période, grâce à l'amortissement comptable de votre acquisition. Ce statut vous apporte beaucoup d'avantages puisqu'il vous permet de toucher des loyers non fiscalisés, sans problèmes liés à la location, pour une durée allant de 9 ans à 18 ans ou plus en fonction de la durée des baux commerciaux et avec un rendement locatif supérieur à 4 % net.



## Les SCPI : des investissements mutualisés accessibles à tous pour la retraite

**Une société civile de placements immobiliers est un véhicule de placements collectifs qui collecte des fonds dans le but d'acquérir un parc immobilier. En contrepartie, vous recevez des parts sociales et devenez associé de la SCPI.**

Il existe différentes SCPI en fonction de la nature des biens immobiliers acquis comme le résidentiel, les commerces, les bureaux, le médical ou encore la logistique...

L'investissement en SCPI permet de ne pas investir uniquement sur un seul bien immobilier mais sur plusieurs biens, avec plusieurs associés et ainsi mutualiser le risque de l'investissement.

L'objectif est d'acquérir des parts de fonds permettant de percevoir des revenus locatifs réguliers provenant de la location des biens issus de la SCPI.

Les avantages de l'acquisition de parts de SCPI sont, le revenu locatif, autour des 4,5 % bruts, et la sérénité de l'investissement puisque le gestionnaire de la SCPI gère l'ensemble du parc immobilier.

Elle permet aussi l'acquisition au plus grand nombre d'investisseurs puisque l'on peut investir pour l'achat minimum d'une part de SCPI entre 200 et 300 euros, et ainsi, se constituer au fur et à mesure du

temps, un revenu complémentaire. Enfin, en plus du rendement locatif, le parc immobilier s'apprécie avec le temps et permet de voir augmenter la valeur de sa part.

En revanche, il convient de prendre en compte la fiscalité de l'investisseur puisque les revenus fonciers sont soumis à la TMI + les prélèvements sociaux.

À savoir qu'il peut être intéressant d'investir à crédit afin de bénéficier de la déduction des intérêts d'emprunts sur les revenus locatifs et notamment durant la période de constitution de revenus pour la retraite.

Le démembrement de propriété : anticiper le besoin de revenus complémentaires pour la retraite avec l'acquisition de biens immobiliers à moindres coûts

Ce type d'investissement peut être envisagé entre 15 à 20 ans avant la retraite.

Le principe du démembrement de propriété consiste à dissocier la nue-propriété de l'usufruit, tous deux constitutifs de la pleine propriété.

Vous posséderez la nue-propriété (les murs) pour une durée déterminée tandis que l'usufruit (le loyer) sera versé à un tiers, souvent un bailleur social pour une durée de 15 ans à 20 ans. À la fin de cette période, vous récupérez l'usufruit pour bénéficier pleinement de sa propriété et en tirer les revenus locatifs.

L'intérêt principal de ce type d'investissement est que l'acquisition uniquement de la nue-propriété



### Fabrice Artinian

Après quelques années au sein d'une banque européenne en tant que CGP, Fabrice a décidé de créer son cabinet et a choisi de travailler avec un partenaire connu et reconnu sur le marché de la gestion de patrimoine - l'Institut du patrimoine. Depuis plus de 12 ans, il accompagne ses clients dans la réalisation de leurs objectifs patrimoniaux et dans l'optimisation de leur fiscalité personnelle et professionnelle.

permet de devenir propriétaire d'un bien immobilier (ou des parts de SCPI) à moindre coût puisque la valeur de la nue-propriété peut représenter 50 % à 70 % de la valeur de la pleine propriété.

Au bout de la période de démembrement, vous récupérez le bien pour 100 % de sa valeur pour en tirer le maximum de revenus au moment de la retraite.

La retraite est un sujet connu au commencement de votre activité professionnelle, par conséquent, elle peut être anticipée.

Elle doit être préparée en amont pour envisager les solutions adaptées à votre situation

Il n'y a pas de solution unique et cette période d'anticipation, souvent supérieure à 30 ans, permet de mettre en place plusieurs investissements avec plusieurs dispositifs cumulables afin de générer ces revenus complémentaires nécessaires à la baisse envisagée.

L'accompagnement et le conseil sont primordiaux pour appréhender, de la meilleure manière, les différentes solutions d'investissement et mettre en place votre retraite par capitalisation.

