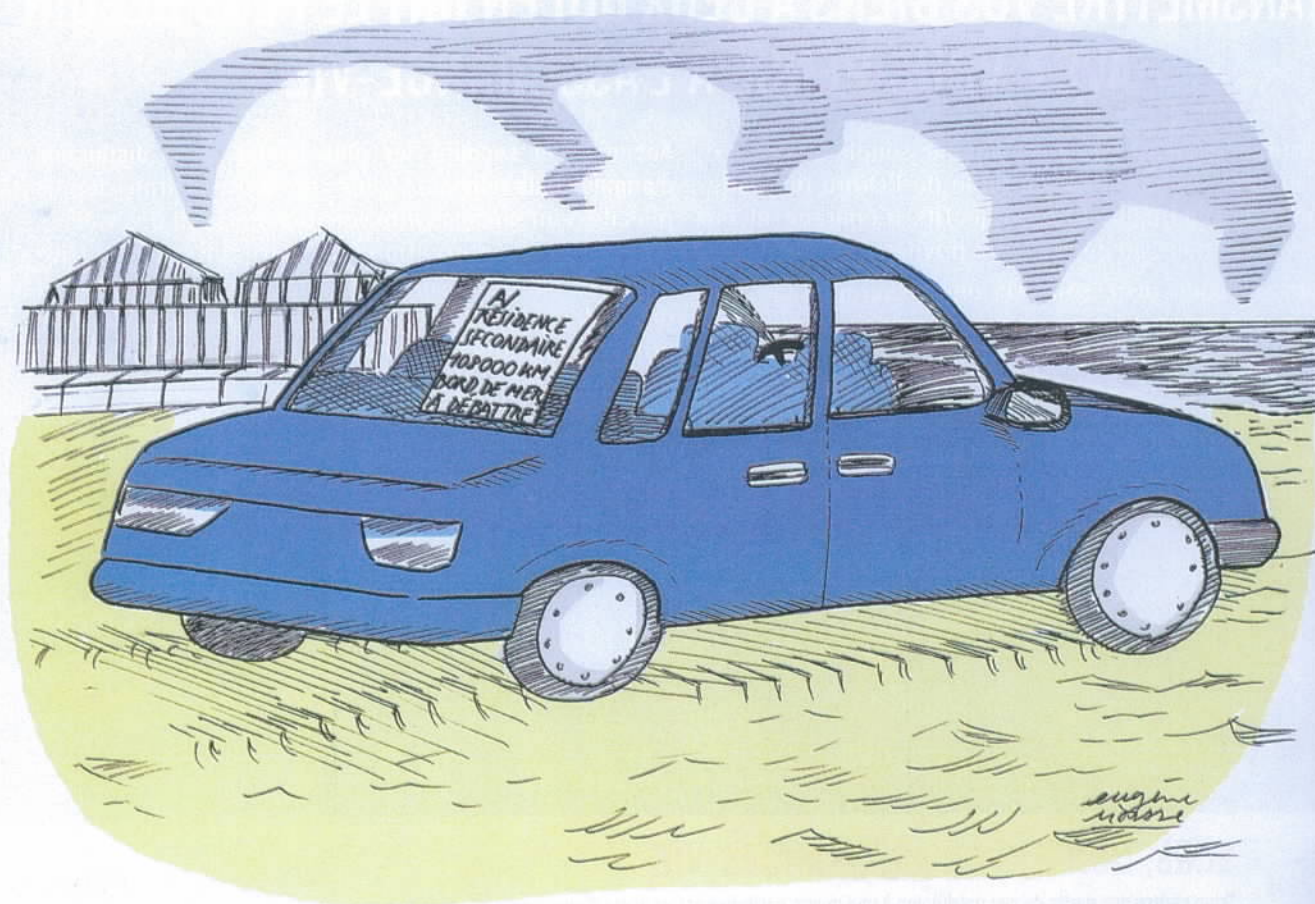


# Placements à revenus : il faut désormais jouer malin



**Optimisation.** Avec le durcissement de la fiscalité, les placements à revenus ne sont pas à la fête. Lesquels privilégier ?

PAR ÉRIC LEROUX

Sauf surprise de dernière minute lors du vote de la loi de finances pour 2013 (prévu fin décembre), c'est une douche froide qui attend les épargnants qui vivent des revenus de leurs placements. Leur taux d'imposition risque de grimper en flèche, leurs gains financiers étant taxés à la même hauteur que leurs revenus. Soit, pour les plus gros contribuables, un taux maximal

de 45 % voire 48 ou 49 % avec la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, auxquels il faut encore ajouter les 15,5 % de prélèvements sociaux, ce qui porte l'ensemble de la taxation à plus de 60 %. Autrement dit, un placement qui rapporte aujourd'hui 3 % ne vous laissera réellement que 1,2 % de revenu si vous êtes lourdement taxé, soit moins que l'inflation... « Désormais, pour prendre les bonnes décisions, il faudra connaître ■■■

DESSIN EUGÈNE RIJUSSE POUR « LE POINT »



■■■ son taux marginal d'imposition afin de bien mesurer le gain réel, met en garde Audrey Koenig, directrice de la gestion de fortune à Banque Privée 1818. On entre dans un système qui nécessite de piloter son épargne en fonction de la fiscalité. »

### L'assurance-vie pour tous

Épargnée par les coups de rabot fiscal et conservant son droit au prélèvement forfaitaire libérateur (voir page 116), l'assurance-vie redevient aux yeux des professionnels le meilleur des placements pour tirer des revenus, en particulier pour les gros contribuables. « C'est le véhicule optimal, juge Jean-François Fliti, cofondateur d'Allure Finance, car les taux d'imposition sont fréquemment inférieurs au taux marginal d'imposition et le système des retraits partiels est favorable. » Même avec un contrat récemment ouvert et taxé à 35 %, l'imposition effective sur les revenus perçus ne dépasse quasi pas 5 % des sommes retirées. Et cela sans alourdir l'ensemble des autres revenus.

Il faut toutefois choisir ensuite les bons compartiments dans cette enveloppe pour en profiter pleinement. Pour cela, les fonds en euros ont longtemps fait office de solution miracle, mais, avec la baisse de leurs rendements, cette image n'est plus de mise (voir p. 120). « Il est préférable de se tourner aujourd'hui vers les fonds d'obligations d'entreprises qui procurent un rendement de 4-5 %, les fonds "structurés" qui détachent des coupons de 5 à 7 %, ou encore des SCPI qui délivrent des revenus de 4 à 5 %, recommande Jean-François Fliti.

Il existe également une solution intéressante avec les contrats « à revenus garantis », connus aussi sous leur appellation anglo-saxonne de « variable annuities ». Avec eux, l'assureur s'engage dès la souscription à verser lors de la retraite un revenu représentant 3 à 4 % des capitaux investis. Ces revenus étant garantis, ils ne peuvent jamais diminuer et peuvent même augmenter si la gestion financière est performante ; ce qui n'est pas à exclure, puisque les cotisations sont investies en partie en actions, susceptibles de dégager des performances supérieures à long



terme. Les revenus étant procurés par des rachats partiels, c'est la fiscalité clémente de ces retraits qui s'appliquera.

*Exemple : vous versez 100 000 euros dans un nouveau contrat d'assurance-vie et, au bout d'un an, vous retirez 4 000 euros correspondant aux gains engrangés par vos supports. Ce retrait contient, au plan fiscal, 153 euros de gains financiers. Imposés à 35 %, ils génèrent 53,55 euros d'impôt, soit 1,33 % de prélèvement fiscal sur les 4 000 euros encaissés.*

### Le PEA, pour les amateurs de risque

Le plan d'épargne en actions (PEA) n'est pas à proprement parler un placement à revenus. Mais sa fiscalité très attractive incite à s'y intéresser. En effet, à compter de sa cinquième année, vous pouvez y effectuer des retraits réguliers qui échappent totalement à l'impôt. Et à partir de huit ans, il est possible de transformer le capital en rente viagère (un revenu versé à vie) non imposable. Cette rente est seulement soumise aux prélèvements sociaux, et uniquement sur une partie de sa valeur (par exemple, sur 30 % si le capital est transformé après 70 ans ; soit 4,5 % de prélèvements sociaux sur les rentes effectivement perçues).

Reste qu'avec une ouverture limitée aux seules actions européennes, c'est un placement à risque. Audrey Koenig pointe les risques de pertes en cas de forte baisse des marchés. « Il est possible de mettre dans le PEA du monétaire "tilté", mais cela ne rap-

porterien et ne peut donc pas représenter une solution financière viable à moyen ou long terme. »

### Dix actions du CAC 40 pour miser sur les gros rendements

Titre	Rendement 2012*
France Telecom	12%
GDF Suez	7,90%
Bouygues	7,50%
Axa	7%
Veolia Environnement	7%
ST Microelectronics	6,90%
Vivendi	6,80%
EDF	6,50%
Total	6,50%
Unibail-Rodamco	5,70%

au 22/10/2012.

**Attention :** un rendement élevé peut être le signe d'un manque d'attrait – et donc d'un cours affaibli – auprès des investisseurs.

Valeur. Les actions GDF-Suez font partie de celles qui ont le meilleur rendement.

*Exemple : vous avez investi 100 000 euros dans un PEA qui a passé le cap des cinq ans. Vous pouvez immédiatement retirer tout ou partie de vos capitaux sans impôts, hormis les prélèvements sociaux sur vos gains. En transformant ce capital en rente viagère, vous recevrez une rente de 3 000 à 4 500 euros par an (selon votre âge) sans alourdir votre feuille d'imposition.*

### Les obligations, pour petits contribuables

Les obligations, émises par les États ou les entreprises, ont toujours représenté un produit adapté à la perception de revenus réguliers, puisqu'elles détachent en général un coupon chaque année pendant toute leur existence. C'est donc l'équivalent d'une rente de durée fixe, mais avec remboursement du capital à l'échéance. Ces titres d'emprunt souffrent cependant de deux défauts majeurs : leur rentabilité n'a cessé de diminuer et la fiscalité, déjà peu clémente auparavant, est désormais rédhibitoire.

Côté rendement, il ne faut aujourd'hui pas espérer plus de 2,5 % avec des emprunts d'État de bonne signature, et guère plus de 4 % avec des titres d'entreprises solides. Ces obligations d'entreprises sont en outre assez difficiles d'accès pour les particuliers, car elles sont prises d'assaut par les gérants professionnels. Les titres d'État sont plus aisément accessibles, mais ■■■



■ la faiblesse de leurs rendements conduit à les écarter.

Quant à la fiscalité, elle vient sérieusement ronger le coupon, puisque les revenus sont maintenant soumis à l'impôt sur le revenu progressif, dès lors que le montant des intérêts perçus dépasse 2 000 euros par an. Vous pouvez aussi miser sur des sicav.

Attention : contrairement à une idée répandue, les obligations ne sont pas sans risque. L'investisseur s'expose à un risque de défaillance de l'émetteur et, surtout, à une baisse de valeur de ses titres si les taux d'intérêt remontent. Les taux étant aujourd'hui très bas, c'est une menace à prendre au sérieux.

*Exemple : en achetant 100 000 euros d'obligations dans votre compte titres, vous recevrez des coupons annuels allant de 2 500 à 4 000 euros selon la qualité de signature de l'émetteur. Si vous êtes imposé dans la tranche marginale à 30 %, vous ne profiterez réellement que de 1 100 à 2 200 euros après impôt et prélèvements sociaux.*

## Les actions, pour leur rendement

Pour les investisseurs qui n'ont pas froid aux yeux, les actions peuvent se révéler intéressantes car certaines valeurs délivrent toujours de gros rendements, qui peuvent représenter parfois plus de 10 % du prix d'acquisition, par exemple France Telecom, Esso ou les Autoroutes Paris-Rhin-Rhône. En moyenne, le rendement des valeurs du CAC 40 est actuellement proche de 5 %. Evidemment, mieux vaut ne pas compter que sur ces actions pour assurer vos fins de mois, car ces rendements sont aléatoires.

Seul ennui : la fiscalité des divi-

dendes sera bien moins attractive dès 2013, après le vote des dispositions de la loi de finances. Si les actionnaires qui les gèrent dans leur compte titres conservent le droit à abattement de 40 % qui existait déjà, ils perdent le bénéfice du second abattement de 1 525 euros par an (3 050 euros pour un couple soumis à imposition commune) qui permettait aux petits porteurs d'échapper totalement au fisc.

Comme par le passé, la fraction taxable des dividendes (donc 60 % du montant perçu) s'ajoutera à l'ensemble des revenus et sera taxée au niveau de la tranche marginale d'imposition après abattement selon la durée de détention. Ces revenus continueront à subir les prélèvements sociaux à hauteur de 15,5 %.

*Exemple : en investissant 100 000 euros dans des titres qui délivrent un dividende de 5 %, vous augmentez vos revenus de 5 000 euros. Après abattement de 40 %, vous ajoutez 3 000 euros à vos revenus. Si vous êtes taxé à 30 %, vous paierez 1 000 euros d'impôt par an sur ces revenus, soit un taux d'imposition de 20 % (35,5 % avec les prélèvements sociaux). Ce n'est pas le paradis. Mais ce n'est pas l'enfer non plus...*

## La pierre papier pour la sécurité

Avec 5,16 % de rendement moyen distribué l'an dernier, les Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) continuent à figurer en bonne place parmi les placements à revenus. Et même si les professionnels n'écartent pas un tassement de ces rendements en raison de la morosité économique, les gérants écartent tout risque de décrochage à court terme, car les loyers sont pro-

## Performances SCPI

Année	Evolution du prix des parts	Rendement moyen	Performance globale
2005	+5,76 %	+6,68 %	+12,44 %
2006	+7,03 %	+6,38 %	+13,41 %
2007	+6,86 %	+6,02 %	+12,89 %
2008	-5,06 %	+5,74 %	+0,67 %
2009	+5,21 %	+6,05 %	+11,26 %
2010	+5,52 %	+5,63 %	+11,15 %
2011	-0,65 %	+5,16 %	+4,51 %

grammés sur plusieurs années. « Les gestionnaires ont une politique locative active et anticipent ces retournements, par exemple en renégociant les loyers afin de sécuriser les flux futurs », explique Arnaud Dewachter, délégué général de l'Aspim, l'association professionnelle qui regroupe les gérants de SCPI. Bref, s'il ne faut plus trop compter sur le même rythme de revalorisation des parts que dans le passé, les revenus ne semblent pas menacés.

Ces revenus, à l'inverse de bien d'autres, n'ont pas subi de durcissement fiscal et continueront à être imposés l'an prochain comme par le passé. Il faut dire qu'ils ne bénéficient d'aucun cadeau : considérés comme des revenus fonciers, ils s'ajoutent à l'ensemble des autres revenus et sont taxés selon la tranche marginale d'imposition. C'est un cadre peu favorable pour les plus gros contribuables, qui voient 60 % ou plus de leurs rentrées d'argent partir en impôts, mais c'est attractif pour les plus modestes contributeurs au budget public. « Pour limiter le poids de l'impôt, les personnes fortement imposées ont intérêt à détenir leurs SCPI dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie », recommande Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy. Leurs revenus sont amputés par les frais de gestion du contrat (1 % par an en général), mais ce coût est inférieur au gain fiscal obtenu. »

*Exemple : en investissant 100 000 euros dans des SCPI, vous recevrez en moyenne 5 000 euros de revenu annuel. Si vous êtes imposé à 45 % (60,5 % avec les prélèvements sociaux), vous ne pourrez compter que sur une rentrée d'argent effective de 2 000 euros environ. Mais si vous êtes dans la tranche à 14 %, vous jouirez de 3 500 euros, en tenant compte aussi des prélèvements sociaux ■*

« Pour limiter le poids de l'impôt, les personnes fortement imposées ont intérêt à détenir leurs SCPI dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie. »  
Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy.

## Montages sophistiqués pour gros patrimoines

Vous tirez au moins 100 000 euros de revenus par an de votre patrimoine immobilier et faites face à un impôt très élevé ? Dans ce cas, l'optimisation fiscale doit vous conduire à envisager la création d'une société holding soumise à l'impôt sur les sociétés. C'est cette holding qui détiendra vos sociétés civiles immobilières et qui vous procurera vos revenus sous forme de dividendes. « C'est plus intéressant que de recevoir des revenus fonciers imposés plein pot », précise Audrey Koenig, chez Banque Privée 1818 ■ É.L.