

## LES SOLUTIONS PERMETTANT UN COMPLEMENT DE RETRAITE

Il existe plusieurs solutions pour se constituer un complément de retraite.

Voici quatre de ces solutions ainsi que le montant du complément de retraite qu'elles permettent d'octroyer.

Nous prenons l'exemple d'une personne âgée de 45 ans disposant de 580€ par mois à consacrer à sa retraite.

On fait l'hypothèse que cette personne part à la retraite à 65 ans et veut percevoir un complément de retraite pendant au moins 22 ans.

Solutions envisageables pour un effort d'épargne mensuel de 580€ :

- ouvrir un contrat **d'assurance vie** entièrement investi sur du fonds euro rémunéré à 4% net par an ;  
A partir de 65 ans, l'assuré (le souscripteur) récupèrera 4,5% par an de la valeur acquise du contrat comme complément de retraite.

- procéder à une acquisition immobilière en **Loi Scellier** de 170 000€ qui permet une réduction d'impôt de 22% sur neuf ans financée à 100% par un emprunt bancaire au taux de 4,5% assurance comprise, compte tenu des frais d'acquisitions (frais de notaire et de transactions) l'investissement réel est de 145 000€

On fait l'hypothèse de la revente du bien au bout de 20 ans soit au moment du départ en retraite.

Après paiement de l'impôt sur la plus value, la somme nette est placée sur un contrat d'assurance vie à capital rachetable (afin d'éviter une fiscalité sur les rachats partiels pendant les huit premières années du contrat).

- procéder à un investissement immobilier en **location meublée** de 250 000€ emprunté à 4,5% assurance comprise soit un investissement réel (après frais d'acquisition) de 212 000€ permettant une réduction d'impôt de 18% sur neuf ans ;

- souscrire un **contrat Madelin** dont la sortie se fait en rente viagère.

	Assurance vie	Investissement Scellier	Location meublée	Contrat Madelin
Effort d'épargne mensuel	580	580	575	580
Capital de départ		170 000	250 000	
Réduction d'impôt totale		31 900		46 400
Capital au moment du départ en retraite	214 000	200 000 (1)	212 000	190 000
Complément de retraite octroyé	9 700 (2)	9 000	9 540	8 500
Fiscalité du complément de retraite	7,5% + prélèvements sociaux après abattement de 4600€ par an (9200 pour un couple marié)	7,5% + prélèvements sociaux après abattement de 4600€ par an (9200 pour un couple marié)	Pas d'imposition pendant la période d'amortissement fiscal du bien soit 20 années environ	Rente imposée au barème de l'IR
Avantages	Capital garanti Revenu garanti à vie Capital transmis en cas de décès sans droit jusqu'à 152 500€	Levier fiscal sur IR Plus value à terme	Bonne rentabilité Revenu complémentaire défiscalisé à terme	Rente viagère Avantage fiscal au versement (IR ou IS au choix)
Inconvénients	Rentabilité faible	Revente du bien	Faible espérance de plus-value	Fiscalité de la rente pénalisante Condition de réversion très pénalisante

(1) Dans l'hypothèse d'une revalorisation de l'immobilier de 2% par an.

(2) Dans l'hypothèse de rachat à hauteur de 4,5% de la valeur du contrat par an.

Les différentes solutions envisagées ici ne sont pas exclusives les unes des autres mais complémentaires.

La situation et les objectifs de chacun détermineront la ou les solutions à privilégier.

CABESTAN PATRIMOINE -42, rue Eugène Carrière 75 018 PARIS France • [www.cabestan-patrimoine.com](http://www.cabestan-patrimoine.com)

Tél : +33 1 42 52 56 77 • Mobile : +33 6 12 30 82 06 • [sleforestier@cabestan-patrimoine.com](mailto:sleforestier@cabestan-patrimoine.com)