



Quelle que soit l'issue de la concertation sur les retraites, une chose semble certaine : il faut épargner aujourd'hui pour compléter les pensions de demain. Et les meilleurs chemins ne sont pas toujours ceux qu'on croit !

Retraite : tirer le meilleur de vos placements

PAR ÉRIC LEROUX

Immobilier : crédit et nue-propiété en renfort

UN LOGEMENT qui prend de la valeur, des loyers réguliers qui suivent le coût de la vie : l'immobilier a évidemment toute sa place pour préparer un complément de revenus lors de la retraite. Reste, pour les contribuables qui sont déjà lourdement imposés, à ne pas renforcer leur imposition avant la retraite à cause des revenus dégagés par ce bien. Cela peut passer par une acquisition dans le cadre de la loi Scellier pour engranger des réductions d'impôts pendant neuf ans, et dans le recours au crédit pour limiter les revenus fonciers imposables, puisque les intérêts en sont déductibles.

« Le choix le plus judicieux, c'est l'achat en nue-propiété, plaide toutefois Emmanuel Narrat, du cabinet de conseil Haussmann Patrimoine. Une personne à dix ou quinze ans de la retraite peut

ainsi acheter un logement à un prix inférieur à sa valeur vénale, ne pas générer de revenus imposables (elle peut même réduire ses revenus fonciers avec les intérêts du crédit souscrit pour

LE RECOURS AU CRÉDIT PERMET DE LIMITER LES REVENUS FONCIERS IMPOSABLES.

l'achat), enfin, disposer à la retraite d'un bien qui pourra être loué, vendu ou occupé. » Initiée par la société Perl, qui cède le droit d'usufruit temporaire à des organismes de logement social, donc un bailleur

institutionnel, cette pratique est désormais proposée par plusieurs intervenants (iPlus, Rothschild & Cie, Novaxia...). Mais seuls les clients des banques privées ou des cabinets de conseil en gestion de patrimoine y ont généralement accès, « sous réserve d'attendre parfois quelques mois, car il n'y a pas en permanence des beaux produits », prévient Emmanuel Narrat. E.L.