

MARS 2016
n°248

SOMMAIRE

Pages 1 à 3 :

**Quel est le meilleur
véhicule pour
préparer sa
retraite ?**

Page 4 :

**Panorama des
marchés financiers et
chiffres clés.**

QUEL EST LE MEILLEUR VEHICULE POUR PREPARER SA RETRAITE ?

Selon le dernier rapport du Cercle des Epargnants et de l'institut CSA, 61 % des français se déclarent inquiets en pensant à la retraite et 56 % des actifs estiment que leurs ressources seront insuffisantes pour vivre correctement à la retraite. Cette inquiétude est totalement fondée puisque la situation des régimes obligatoires de retraite, actuellement critique, ne va pas aller en s'améliorant.

En clair, **si l'on souhaite vivre décemment, il est indispensable de se constituer des revenus pour ses vieux jours.** Il faut également prendre conscience **qu'au plus la rémunération en activité est élevée, au plus le manque à gagner sera important.** Ainsi, un cadre dirigeant peut tabler sur une retraite équivalente à 33 % de son dernier salaire net contre 45 % pour un cadre supérieur et 65 % pour un cadre moyen. Pour une profession libérale, le scénario est encore plus sombre avec un taux limité à 25 % !

Agir le plus tôt possible est essentiel car plus la période d'épargne sera longue moins l'effort d'épargne sera important. Par exemple, verser 500 € par mois sur un support rapportant 3 % l'an permet d'obtenir un capital de 291 000 € au terme de 30 ans. Pour obtenir ce même capital, sur une période de 10 ans, il faut verser 2 085 € par mois. **Diviser la durée d'épargne par 3 nécessite d'effectuer des versements 4,17 fois supérieurs !**

Si vous êtes décidés à agir, encore faut-il faire le bon choix ! Les solutions pour préparer la retraite sont nombreuses, il est donc difficile de s'y retrouver. En schématisant, il est possible de scinder les solutions retraites en trois groupes :

- **Les produits d'épargne retraite spécifiques**, comme le PERP, qui permettent de déduire du revenu imposable les versements opérés durant la phase de constitution. En contrepartie de ce gain fiscal, la sortie s'opère sous forme de rente viagère fiscalisée.
- **Les produits d'épargne traditionnels**, comme l'assurance vie, qui n'octroient aucun avantage fiscal pour les versements effectués mais autorisent une sortie en capital ou en rente faiblement fiscalisée.
- **L'investissement immobilier** qui est, par nature, le véhicule parfait pour assurer le versement d'un revenu régulier sans amputation du capital. Le principal inconvénient de l'immobilier demeure une fiscalité peu avantageuse.

Compte tenu de leurs caractéristiques radicalement différentes, il n'est pas possible de déterminer, a priori, la meilleure solution puisque de nombreux paramètres vont entrer en ligne de compte, tels que le rendement, la fiscalité en activité et en retraite, le degré de risque accepté, la souplesse... Une confrontation des solutions entre elles s'avère donc nécessaire. Pour ce faire, prenons l'exemple d'un épargnant de 50 ans qui souhaite consacrer 500 € par mois en vue de préparer sa retraite dans 15 ans. Son taux d'imposition actuel se monte à 30 % et restera inchangé lorsqu'il sera en retraite.

LE MATCH PERP / ASSURANCE VIE

L'épargnant, dont les revenus sont fiscalisés à 30 %, pourra consacrer 714,28 € par mois sur son PERP puisqu'il bénéficiera d'une réduction d'impôt de 214,28 € ($714,28 \text{ €} \times 30 \%$) de sorte que son pouvoir d'épargne demeure maintenu à 500 € ($714,28 \text{ €} - 214,28 \text{ €}$). En conséquence, **les sommes versées sur le PERP seront supérieures à celles versées sur un contrat d'assurance vie dans la mesure où ce dernier n'offre aucun avantage fiscal sur les versements**. Sur une période de 15 ans, les versements sur le PERP auront été de 128 570 € ($714,28 \text{ €} \times 180 \text{ mois}$) tandis qu'ils auront été de 90 000 € ($500 \text{ €} \times 180 \text{ mois}$) sur l'assurance vie. Le différentiel se monte à près de 43 %. En clair, la déductibilité des primes est loin d'être neutre comme l'atteste le tableau ci-dessous qui indique les versements opérés sur un PERP et sur l'assurance vie en fonction du taux d'imposition du contribuable pour un débours mensuel de 500 € après impôt sur une période de 15 ans (180 mois).

L'écart étant très conséquent pour les tranches les plus élevées, il serait tentant, à ce stade, de déclarer le PERP vainqueur de cette confrontation. Il est vrai que **durant la phase de constitution, le PERP ressort forcément en tête puisque les versements ont été plus élevés en raison de la déductibilité fiscale des primes**. Toutefois, **durant la phase de restitution, la donne va nécessairement s'inverser puisque la rente sera fiscalisée tandis que les retraits sur l'assurance vie le seront très faiblement**. Pour rappel, la fiscalité des gains sur une assurance vie de plus de 8 ans est limitée à 23 % (prélèvement libératoire de 7,50 % + prélèvements sociaux de 15,50 %).

Taux IR	Cumul versements PERP	Cumul versements assurance vie	Ecart en %
0 %	90 000 € soit 500 € / mois	90 000 € soit 500 € / mois	0 %
14 %	104 650 € soit 581,40 € / mois	90 000 € soit 500 € / mois	16 %
30 %	128 572 € soit 714,28 € / mois	90 000 € soit 500 € / mois	43 %
41 %	152 524 € soit 847,46 € / mois	90 000 € soit 500 € / mois	69 %
45 %	163 636 € soit 909,09 € / mois	90 000 € soit 500 € / mois	82 %

Le capital accumulé sur le PERP sera nécessairement transformé en rente viagère selon le taux de rente en vigueur au moment de la retraite. L'épargnant qui a versé 714,28 € par mois sur son PERP rémunéré à 2 % l'an disposera alors d'un capital de 148 869 € qui, au moment de la retraite, sera transformé en rente. Pour une personne de 65 ans, le taux de transformation du capital en rente ressort à 3,50 %, de sorte que le revenu annuel se montera à 5 210 €, soit 3 804 € nets après impôt.

Si cet épargnant avait versé 500 € par mois pendant 15 ans sur un contrat d'assurance vie rémunéré également à 2 %, le capital au terme ressortirait à 104 208 €. Compte tenu de la fiscalité nettement plus favorable de l'assurance vie, des retraits partiels bruts de 4 112 € sont suffisants pour disposer d'un montant net équivalent à celui généré par le PERP, soit 3 804 € par an. Dans ce cas, l'épargnant pourra effectuer des retraits pendant près de 36 ans avant que le capital en compte ne soit épuisé. **Autrement dit, ce n'est qu'à l'approche de son 101^{ème} anniversaire qu'il ne lui sera plus possible de percevoir des revenus complémentaires**. Pour mémoire, sachant que l'espérance de vie d'une personne de 65 ans est de l'ordre de 20 ans, l'assurance vie est nettement plus rentable que le PERP.

Bien évidemment, le taux d'imposition tant au niveau de la phase de constitution de la retraite que de celle de restitution influe fortement sur les résultats. C'est ce que démontre le tableau ci-contre qui indique le nombre d'années pendant lequel le capital en compte sur l'assurance vie est suffisant pour assurer le paiement des revenus après impôt identiques à ceux servis par le PERP.

Dans tous les cas de figure, hormis la situation du taux d'imposition qui passerait de 45 % en activité à 14 % au moment de la retraite, l'assurance vie est toujours plus rentable. Cet exemple démontre, une nouvelle fois, **qu'il est important d'étudier la problématique dans son ensemble et de ne pas se focaliser uniquement sur le gain fiscal**. Outre sa plus grande souplesse, l'assurance vie permet également de transmettre un capital à ses héritiers. A l'inverse, le PERP, en raison de l'aliénation du capital, suite à sa transformation en rente, ne permet pas d'assurer la transmission aux héritiers.

Taux IR en activité	Taux IR en retraite	Durée de perception des revenus en assurance vie	Année au-delà de l'espérance de vie
14 %	14 %	37 ans soit 102 ans	17 ans
30 %	14 %	28 ans soit 93 ans	8 ans
41 %	14 %	22 ans soit 87 ans	2 ans
45 %	14 %	20 ans soit 85 ans	0 ans
30 %	30 %	36 ans soit 101 ans	16 ans
41 %	30 %	28 ans soit 93 ans	8 ans
45 %	30 %	26 ans soit 91 ans	6 ans
41 %	41 %	34 ans soit 99 ans	14 ans
45 %	41 %	31 ans soit 96 ans	11 ans
45 %	45 %	34 ans soit 99 ans	14 ans

Pour être complet, précisons que **le taux de rente s'avère être une variable importante de la rentabilité du PERP**. Si, à partir de notre précédent exemple (PERP d'une valeur de 148 869 € au terme de 15 ans avec versements mensuels de 714,28 €), on suppose un taux de rente à 5,40 %, le revenu annuel sera de 8 039 € ($148 869 \text{ €} \times 5,40 \%$), soit 5 868 € après impôt. Dans le cas de l'assurance vie, afin de disposer d'un revenu net identique à celui offert par le PERP, le rachat partiel devra porter sur un montant de 6 344 €. Ce faisant, au terme de 20 ans, soit à l'âge de 85 ans, le capital sera épuisé et l'épargnant ne pourra donc plus percevoir de revenus. **Dans le premier cas, avec un taux de rente de 3,50 %, les retraits sur l'assurance vie sont réalisables durant 36 ans contre 20 ans si le taux de rente est de 5,40 %**. Etant donné que cette durée de 20 ans correspond à l'espérance de vie du retraité de 65 ans, il en découle que la sortie en rente via le PERP se trouve, dans ce cas de figure, plus favorable.

Le tableau ci-contre indique, en fonction du taux d'imposition de l'épargnant, le taux de rente minimum à obtenir pour que le PERP s'avère être plus rentable que l'assurance vie. On constate que **les taux de rente nécessaires ne sont pas réalistes compte tenu des tables de mortalité en vigueur actuellement**. Seule une forte dégradation de l'espérance de vie dans les prochaines années permettrait de retrouver ce niveau de taux.

Enfin, le taux de rendement de l'épargne est bien évidemment un facteur clé dans la détermination du capital au moment de la retraite. Toutefois, cet élément n'intervient pas dans cette confrontation puisque le taux de rendement annuel moyen est identique (2%) pour les deux solutions.

Si le match PERP / Assurance vie est incontestablement à mettre à l'actif de l'assurance vie, qu'en est-il de celui opposant l'immobilier à l'assurance vie ?

Taux IR en activité	Taux IR en retraite	Taux de rente à atteindre sur le PERP
14 %	14 %	5,50 %
30 %	14 %	4,50 %
41 %	14 %	3,80 %
45 %	14 %	3,50 %
30 %	30 %	5,40 %
41 %	30 %	4,60 %
45 %	30 %	4,20 %
41 %	41 %	5,30 %
45 %	41 %	4,90 %
45 %	45 %	5,20 %

LE MATCH IMMOBILIER / ASSURANCE VIE

Comme indiqué précédemment, l'immobilier est un excellent outil de préparation de la retraite. En effet, **outre la perception de revenus réguliers, l'épargnant conserve un patrimoine qui peut être cédé à sa guise ou transmis lors de sa succession**. Bien évidemment, ces deux opérations ne sont pas possibles pour l'épargnant qui dispose d'un PERP en raison de la sortie en rente obligatoire. Dans ces conditions, **il est impossible de comparer une acquisition immobilière avec un PERP**. Il est toutefois intéressant de confronter l'immobilier à l'assurance vie. La comparaison entre ces deux solutions doit nécessairement s'opérer **en maintenant intact le capital en assurance vie et, par conséquent, en limitant les retraits aux intérêts annuels**.

Si les principales hypothèses reprises dans la première confrontation peuvent être conservées (versement de 500 € nets de fiscalité sur 15 ans pour un épargnant imposé à 30 %), il est néanmoins impératif de dissocier les taux de rendement dans la mesure où l'immobilier est plus rentable que l'assurance vie sans risque. Ainsi, pour un taux de rendement annuel moyen de 2 % en assurance vie, le taux de rendement de l'investissement immobilier net de charges de gestion, de copropriété, d'assurance et de taxe foncière est retenu à 4,50 %.

Pour un effort d'épargne mensuel de 500 €, un épargnant imposé à 30 % pourra acquérir à crédit un bien immobilier de 124 700 € délivrant un rendement de 4,50 %. Au départ en retraite, le bien générera des loyers de 5 612 € (124 700 € x 4,50 %), soit 3 144 € nets de fiscalité (TMI de 30 % + prélèvements sociaux de 15,50 %).

Si les 500 € avaient été versés sur un contrat d'assurance vie valorisé à 2 % l'an, le capital au terme de 15 ans ressortirait à 104 208 € et permettrait de servir un revenu net de 1 963 € sans entamer le capital. **Dans ces conditions, la solution immobilière s'avère être plus rentable que la solution assurance vie puisque le capital immobilier est supérieur à celui de l'assurance vie ainsi que les revenus nets d'impôt**. Pour que l'assurance vie devienne plus favorable, il faudrait obtenir un taux de rendement annuel moyen de 2,85 %. Pour mémoire, si le taux de rendement de l'assurance était identique à celui de l'immobilier, soit 4,50 %, l'assurance vie serait largement plus rentable puisqu'elle permettrait de servir un revenu net de 5 050 € tout en conservant intact le capital.

Le tableau ci-dessous indique le taux de rendement à atteindre pour que l'assurance vie devienne plus rentable qu'un investissement immobilier locatif dont le rendement ressort à 4,50 % nets de charges.

A l'inverse du premier affrontement (PERP / Assurance vie), l'élément déterminant dans le résultat final du match Immobilier / Assurance vie est l'hypothèse de rendement. En raison de la faible imposition de l'assurance vie, **le rendement du contrat peut être nettement inférieur à celui du bien immobilier** dont la taxation est dissuasive pour les contribuables les plus fortement imposés. Autrement dit, à taux de rendement identique, l'assurance vie sera obligatoirement plus intéressante. Dans l'absolu, le rendement permettant à l'assurance vie d'être plus rentable que l'immobilier n'est pas irréaliste surtout si la tranche d'imposition en retraite est supérieure à 14 %. Et ce d'autant plus que, comme évoqué dans une précédente lettre, opérer des versements réguliers permet d'opter pour des supports risqués, donc plus rémunérateurs, tout en réduisant fortement le risque.

Taux IR en activité	Taux IR en retraite	Acquisition immobilière	Revenus nets d'impôt au terme	Rendement de l'assurance vie à atteindre
14 %	14 %	137 200 €	4 397 €	3,70 %
30 %	14 %	124 700 €	3 996 €	3,45 %
41 %	14 %	117 000 €	3 749 €	3,25 %
45 %	14 %	114 500 €	3 669 €	3,20 %
30 %	30 %	124 700 €	3 144 €	2,85 %
41 %	30 %	117 000 €	2 950 €	2,70 %
45 %	30 %	114 500 €	2 887 €	2,65 %
41 %	41 %	117 000 €	2 400 €	2,25 %
45 %	41 %	114 500 €	2 349 €	2,20 %
45 %	45 %	114 500 €	2 153 €	2,05 %

En conclusion, à la condition de disposer d'un bon contrat, l'assurance vie est l'outil incontournable pour préparer sa retraite. Pour mémoire, les contrats d'assurance de notre sélection sont parfaitement adaptés pour la retraite puisqu'ils offrent un large choix de supports sélectionnés auprès des meilleurs gérants et des fonds en euros de différentes natures (traditionnels, dynamiques et immobiliers)... Et le tout sans frais d'entrée ! N'hésitez pas à nous consulter pour plus d'informations.

PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 29 février 2016

Marchés des Actions	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	4 353,55	-1,44%	-6,11%	16,94%	5,92%
PARIS (CAC Mid&Small)	10 283,52	-1,91%	-6,97%	40,73%	39,78%
PARIS (CAC All-Tradable)	3 370,75	-2,66%	-6,29%	19,72%	12,14%
EUROPE (DJ Euro Stoxx 50)	2 945,75	-3,26%	-10,41%	11,85%	-2,23%
NEW YORK (Dow Jones)	16 516,50	0,30%	-5,21%	17,52%	35,09%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	4 557,95	-1,21%	-8,98%	44,23%	63,79%
FRANCFORT (Dax Xetra)	9 495,40	-3,09%	-11,61%	22,65%	30,57%
LONDRES (FTSE 100)	6 097,09	0,22%	-2,33%	-4,15%	1,72%
TOKYO (Nikkei 225)	16 026,76	-8,51%	-15,80%	38,65%	56,14%
MONDE (Msci World) en Euros	146,96	-1,31%	-6,96%	26,17%	37,00%

Taux d'intérêt	jour le jour	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans
FRANCE	-0,24%	-0,45%	-0,24%	0,39%	1,16%
ETATS-UNIS	0,39%	0,85%	1,33%	1,76%	2,17%
ROYAUME-UNI	0,66%	0,33%	0,54%	1,27%	2,09%
JAPON	-0,04%	-0,26%	-0,23%	-0,06%	0,51%

Or et Devises	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	36 000 €	9,09%	14,76%	-6,37%	10,74%
NAPOLEON	211,30 €	8,41%	14,71%	-7,32%	6,77%
EURO / DOLLAR	\$ 1,0893	0,59%	-0,34%	-16,78%	-21,26%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,7838	2,74%	6,29%	-9,00%	-8,09%
EURO / 100 YENS	¥ 122,87	-6,31%	-6,66%	1,65%	8,48%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,0889	-1,70%	0,63%	-10,85%	-15,19%

CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 29 février 2016

PRODUIT INTERIEUR BRUT	2 183,50 milliards d'euros au 4 ^{ème} trimestre 2015
DEFICIT PUBLIC 2014	84,8 milliards d'euros soit 4,0 % du PIB
DETTE PUBLIQUE 2015	2 103,2 milliards d'euros soit 96,9 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,30 % au 4 ^{ème} trimestre 2015
PRODUCTION INDUSTRIELLE	- 0,80 % en décembre 2015
DEPENSE DE CONSOMMATION DES MENAGES	+ 0,60 % en janvier 2016
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 218 euros par mois à compter du 01/01/2016
SMIC	9,67 euros à compter du 01/01/2016
INDICE DES PRIX	- 0,20 % sur un an
INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION	- 0,50 % (variation de la moyenne sur un an)
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS	- 0,01 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	10,60 % de la population active

2, avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex

Tél. : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - magellanconseil@magellanconseil.fr - www.magellanconseil.fr

S.A.R.L. au capital de 40 000 € - R.C.S. Lille Métropole B 392 608 311 - Code APE N° 6619B - TVA intracommunautaire N° FR20392608311

Référéncée à l'ORIAS sous le N° 07 005 844 en tant que Conseiller en Investissement Financier, Courtier d'assurance, Courtier en opérations de banque et en services de paiement

Intermédiaire Immobilier (carte professionnelle N° 2032 T) - Membre de l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF - Carte de démarchage financier N° 2050880203VB

Garantie financière et responsabilité civile professionnelle police N° 114.239.900 (Adhérent numéro : 226152)