

Liquéfier une part de son patrimoine

Actualités Challenges < Enquêtes 14.05.2009

Peut-être aurait-on dû mettre Bernard Tapie en une de notre enquête ? Après tout, il...

Il est des manières inattendues d'optimiser son patrimoine. Daniel a ainsi loué plusieurs fois son home sweet home à Garches comme décor de cinéma. Recette : 20 000 euros pour un film, 2 000 pour une pub. Quelques hectares en friche dans le Midi ? Séchilienne-Sidec y implantera une centrale photovoltaïque contre un loyer annuel de 2 000 euros l'hectare. Plus simple, ouvrir ses chambres peut rapporter... jusqu'à 1 000 euros par mois. A défaut, voici quelques pistes pour ceux qui ne possèdent pas de propriété au bon endroit.

Piocher dans son assurance-vie

- Utiliser son assurance-vie comme un livret d'épargne, c'est possible. Cette année, les commerciaux des banques et des compagnies d'assurance-vie en font leur argument de vente : la chute des taux courts favorise les fonds en euros. Un produit a même été baptisé «livret-vie». Il est facile de piocher dans son assurance-vie : à partir de 200 euros par mois, des retraits programmés peuvent être mis en place dans un délai de trois semaines environ. Utile en cas de coup dur, mais l'assurance-vie est d'abord faite pour le long terme : alors qu'elle est défiscalisée, les opérations de retrait entraînent une taxation. Les plus-values sont taxées à 35% les quatre premières années et à 15% les quatre suivantes... plus 12,1% de prélèvements sociaux. L'alternative ? Demander une avance, gagée jusqu'à 60% des unités de compte (fonds actions) et 80% du fonds en euros. Ce prêt est facturé entre 4 et 5% l'an et dure trois ans au plus. Au-delà de huit ans, il est alors plus intéressant de procéder à des retraits en cas de besoin de liquidités. Mais il reste une taxe de 7,5%, plus 12,1% de prélèvements sociaux : même après abattement de 4 600 euros, ce n'est pas rien. Il faudra aussi compter avec de nouveaux frais d'entrée, jusqu'à 5%, pour éventuellement replacer les avoirs sur le contrat. «La banque doit comparer le coût de l'avance à celui d'un retrait», indique Véronique de Lalande, à Oddo Banque privée, qui propose aussi la solution du crédit patrimonial gagé sur des placements. Les taux d'intérêt sont limités à 2 ou 3%, «en toute transparence avec le client», précise la banquière. Plus futé encore, faire le ménage dans ses placements plus anciens peut permettre

Évaluation du site

Le site du magazine économique Challenges diffuse quelques articles, brèves et dossiers, concernant l'actualité économique principalement. Le site aborde également la plupart des autres thèmes de l'actualité générale.

Cible
Grand Public

Dynamisme* : 121

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

de retrouver des pépites, comme les vieux PEP, garantis en capital. «Beaucoup de gens ne savent même plus qu'ils en ont un, remarque Benoît Nevin, responsable d'inspection régionale à Generali Patrimoine. C'est le moment ou jamais de les utiliser.»

Siphonner son vieux PEA

- Libres ou programmés, les retraits sont possibles aussi sur le plan d'épargne en actions. Mais attention, le PEA est une enveloppe moins souple que l'assurance-vie. Piocher dedans avant cinq ans remet en cause ses avantages fiscaux. Entre cinq et huit ans, cela entraîne sa clôture. Au-delà, cela interdit encore tout nouveau versement. Les épargnants les plus âgés, qui n'ont plus de capital à placer, peuvent penser à sortir de leur PEA sous forme de rente pour agrémenter leurs vieux jours. Les Français sont réputés allergiques à la rente. L'allongement de l'espérance de vie les fera peut-être changer d'avis.

Faire appel à de généreux donateurs

- Depuis 2007, les parents peuvent donner 150 000 euros à leurs enfants tous les six ans en franchise de droits, soit 100 000 euros de plus qu'auparavant. Même chose pour les grands-parents. La période de crise peut être une occasion de reparler en famille des généreuses possibilités qu'offre la loi. «Les mesures exceptionnelles, décidées par Nicolas Sarkozy en tant que ministre des Finances, avaient dopé les donations, rappelle Yohan **Boukobza**, gérant du cabinet en gestion de patrimoine indépendant B&Z Associés. Paradoxalement, les notaires enregistrent moins d'actes depuis la loi Tepas.» La crise est aussi passée par là...Alors comment procéder pour convaincre ses ascendants ? Inutile de faire appel à leur esprit de famille pour améliorer ses fins de mois : en matière de transmission, les parents n'aiment guère les cigales. Pour recevoir un coup de pouce, mieux vaut faire preuve de responsabilité et présenter un projet sérieux. «Les parents donnent assez facilement pour aider leurs enfants à acquérir une résidence principale ou à se mettre à leur compte», indique Nicolas Bazinet, gérant du cabinet de conseil en gestion de patrimoine indépendant Arobas Finance. De quoi réduire ses efforts d'épargne et voir s'envoler quelques-uns des nuages noirs qui plombent l'horizon. Compter au passage de 0,5 à 2,4% de frais de notaire pour faire enregistrer l'acte.

Extraire du cash de la pierre

Solution la plus pratique face à un revers de fortune : si vous détenez des SCPI de rendement, demandez le versement des coupons trimestriels plutôt que de les capitaliser. Mais il faut trois semaines pour créer un virement automatique. Deuxième solution souple : céder pour dix à quinze ans l'usufruit de son bien. Par exemple, le propriétaire d'un château en Périgord, laminé en Bourse, pourra ainsi recevoir un capital contre l'usufruit... et échapper à l'ISF. «Cela revient à se couper la main au lieu de se couper un bras, note Christophe Zeller, directeur général du cabinet Immo-Retraite. Ce type d'opération peut aussi se faire sur les SCPI.» Troisième idée : le réméré. Conçu pour les coups durs, ce système de «portage» consiste à céder un bien avec

la possibilité de le racheter après cinq ans. D'autres pistes impliquent, elles, de se délester définitivement de son bien. Immo-Retraite a conçu un montage original inspiré du viager pour compléter les pensions de réversion des veuves. Le vendeur cède sa résidence secondaire et conserve un droit d'usage pour dix mois par an. Un assureur intervient pour lui verser une rente. Ultime recours : le viager classique permet de récupérer un capital, le «bouquet», plus une rente à vie. La formule, aussi vieille que le Code civil, y figure dans la rubrique... «jeu».

Une source de revenus dans ses chambres

Ouvrir des chambres d'hôtes en ville : ce concept est en plein boom ! Au départ, il s'agit de faire preuve d'imagination face à un changement de cap... pas toujours volontaire. Il y a trois ans, Philippe Sallier perd son job de commercial dans l'automobile. Sa femme, Brigitte, créatrice de luminaires, décide de tirer parti de leur 260-mètres carrés en plein centre de Lyon et de transformer en chambres d'hôtes les chambres de leurs enfants. En six mois, le buzz fonctionne. Deux ans plus tard, sa mini-entreprise baptisée Une chambre à l'Opéra rapporte au couple 1 000 euros par mois. «Au bout d'un an, nous avons senti que cela marchait vraiment», explique Brigitte Sallier. La recette ? Une déco personnelle et un tarif inférieur aux 2-étoiles du quartier (80 euros par nuit). Surtout, une situation «idéale» en plein centre, à deux pas du métro et du Centre de congrès. Musiciens de l'Opéra, touristes, ou encore enquêteurs d'Interpol assurent le remplissage une vingtaine de nuits par mois. Rentabilité maximale... pour un investissement quasi nul. Pas de travaux au départ. Côté publicité, c'est aussi le système D. Le référencement sur le site Samedimidi.com ne coûte que 100 euros par an. Dans le quartier, les chambres d'hôtes du même style, comme Nos chambres en ville et Chambres sur cour, se recommandent entre elles. Les contraintes ? Une heure et demie de travail quotidien. «Nous le faisons à notre façon, sans nous imposer trop de présence», note Brigitte.

Débloquer son épargne salariale

Les salariés sont-ils bien informés sur les possibilités de déblocage en cas de coup dur, comme la rupture du contrat de travail ou le surendettement ? Pas assez. La loi oblige à faire figurer sur l'état remis au salarié les coordonnées de tous les teneurs de comptes qui gèrent ses avoirs, mais plusieurs dizaines de millions d'euros sont en déshérence. La loi incite à piocher dans son plan, faut-il en profiter ? Depuis décembre, la participation peut être débloquée immédiatement. Une fois informé du versement, le salarié doit se prononcer dans un délai de quinze jours. Si le salarié a un projet qui correspond à un cas de déblocage légal (mariage, acquisition ou agrandissement de la résidence principale...), nous conseillons, dans un premier temps, de bloquer sa participation pour bénéficier de l'exonération d'impôts sur le revenu et empocher l'éventuel abondement de l'entreprise. Le déblocage interviendra ensuite. Olivier Tordjman, avocat associé au cabinet Ayache, Salama & Associés.

Agnès Severin

