

comment faire pour bien investir 1 000 000 € ?

Veuillez cliquer ici pour plus d'information :

<https://gestiondepatrimoine.com/financier/comment-investir/investir-1-000-000-euros.html>

Vous avez 1 million d'euros à investir et vous ne savez pas quoi faire ? Installez-vous confortablement et lisez la suite de cet article.

Nous allons développer plusieurs pistes d'investissement pouvant répondre aux questions que vous vous posez.

Nous allons passer en revue les avantages et inconvénients de l'ensemble des solutions qui existent sur le marché en adéquation avec vos objectifs recherchés.

Les bonnes questions à se poser avant d'investir 1 000 000 €

Attention à ne pas vous lancer bille en tête dans des investissements "à la mode" sur les réseaux sociaux

Tous ne sont pas adaptés à votre situation !

Il faut au préalable déterminer quels sont les placements qui sont faits pour vous.

Le fait que vous lisiez ces mots actuellement prouve que vous êtes déjà sur la bonne voie !

Connaissez-vous vos objectifs et l'horizon de temps auquel vous souhaitez les atteindre ?

L'horizon d'investissement ne sera pas la même si :

vous voulez optimiser votre transmission

ou bien si vous voulez préparer votre retraite

ou encore si vous voulez obtenir des revenus complémentaires ?

Toutes ces questions ont pour but de cerner au mieux vos besoins et vos envies.

Dès lors que vos objectifs et votre aversion au risque seront clairement identifiés, vous pourrez savoir où et comment investir.

En effet, ce sont vos objectifs qui déterminent la ligne directrice de vos investissements et pas l'inverse !

Vous ne serez pas tenté de vous éparpiller sur des produits qui n'ont pas d'intérêt pour vous.

Un horizon de temps et des objectifs clairement définis facilitent grandement la recherche et la sélection des solutions les plus adaptées.

Certains investissements sont bloqués pour des durées plus ou moins longues.

Enfin, le niveau de risque que vous êtes prêt à prendre déterminera quels sont les produits auxquels vous pouvez accéder.

Il faut par ailleurs garder en tête que plus une solution est risquée, plus l'espérance de gain et de rentabilité qu'elle affiche seront élevées.

Préparer sa retraite avec 1 000 000 €

La retraite a toujours été un sujet de préoccupation chez des millions de français.

Il n'est pas rare de perdre 30 %, voire 50 %, de notre dernier niveau de rémunération lorsque nos droits à la retraite sont liquidés.

Néanmoins, il est possible d'anticiper cette baisse et de mettre en place des investissements pour envisager sereinement cette échéance.

LMNP géré

L'immobilier traditionnel est une solution choisie par la majorité des français pour générer des revenus complémentaires.

Cependant, la rentabilité est fortement pénalisée par une fiscalité qui peut être très lourde.

De plus, la gestion de ces biens, lorsqu'elle n'est pas confiée à des professionnels, demande énormément de temps.

Surtout si vous avez des locataires à problème qui seront encore plus chronophages.

La location meublée non professionnelle (lmnp) en résidence gérée peut être une solution pour vous permettre d'investir dans l'immobilier en ayant une régularité dans les loyers mais, surtout, en évitant les contraintes de gestion et de fiscalité.

C'est un investissement à long terme qui permet de bénéficier de revenus locatifs réguliers, souvent peu ou pas fiscalisés du tout.

En effet, la LMNP offre un régime fiscal très attractif puisqu'elle est soumise au régime des bénéfices industriels et commerciaux, permettant l'inscription d'amortissements comptables qui viennent limiter le revenu imposable.

Vous pourrez choisir parmi plusieurs types de résidences de services, telles que des résidences étudiantes, touristiques, seniors, EHPAD, etc.

En tant que propriétaire d'une chambre ou d'un appartement dans l'une de ces résidences, vous n'aurez pas à vous occuper de la gestion du bien : tout sera pris en charge par une société de gestion professionnelle.

En plus de l'absence de gestion, vous bénéficierez également d'une garantie de loyer grâce au bail commercial signé avec l'exploitant, la société de gestion qui gère le bien.

Celui-ci s'engage à vous verser les loyers, même en cas de vacance locative, c'est-à-dire même s'il n'y a pas de locataire en place !

Le statut LMNP, c'est donc la garantie de profiter de revenus complémentaires réguliers sans contrainte de gestion et sans fiscalité pour votre retraite.

**SCPI en nue-propriété**

Les SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) sont un excellent moyen d'investir pour préparer votre retraite ou pour construire un patrimoine à long terme.

Concrètement, en tant qu'investisseur, vous achetez des parts dans une société qui a pour objectif d'acquies et de gérer des actifs immobiliers.

Ces actifs sont diversifiés sur le plan géographique (national voire européen) et sectoriel.

En échange, la société de gestion vous versera un revenu, généralement trimestriel, au prorata des parts que vous détenez.

Investir en nue-propriété est une méthode peu connue, mais très intéressante, pour préparer sa retraite.

La pleine propriété est constituée de deux éléments : l'usufruit et la nue-propriété.

D'un côté, la nue-propriété offre la possibilité de disposer de la chose ; vous pouvez la vendre ou la donner.

De l'autre côté, il y a le droit d'utiliser la chose, c'est l'usufruit.

Celui-ci vous permet d'occuper le bien ou de le louer et de percevoir les revenus générés.

Ce démembrement peut être temporaire.

Au terme, l'usufruit rejoint la nue-propriété automatiquement.

Celui qui était nu-propriétaire devient alors plein propriétaire et peut percevoir les revenus.

Puisque vous allez vous priver du droit de percevoir des revenus, pendant une certaine durée, le prix d'acquisition bénéficie d'une décote permettant d'acheter un plus grand nombre de parts.

L'idée étant que le démembrement prenne fin au moment de votre retraite afin que vous puissiez bénéficier des revenus à ce moment-là.

Fiscalement, ce montage est intéressant car, pendant toute la durée du démembrement, vous ne percevez pas de loyers ; vous n'avez donc pas de fiscalité supplémentaire à acquies.

De même, pour les personnes potentiellement soumises à l'impôt sur la fortune immobilière, bonne nouvelle : seul l'usufruitier est imposable donc vous n'aurez pas d'IFI à supporter non plus le temps du démembrement.

En fin de démembrement, vous pourrez donc bénéficier de revenus complémentaires là aussi réguliers et sans souci de gestion mais avec la fiscalité des revenus cette fois, contrairement au LMNP.

Et si vous ne souhaitez pas conserver les parts, vous pourrez les revendre en bénéficiant de la valorisation mécanique du prix de la part liée à la reconstitution de la pleine propriété.

**PER**

Le plan d'épargne retraite remplace progressivement les anciens produits de préparation de la retraite avec une nouveauté, la possibilité de choisir une sortie en capital plutôt que la rente viagère classique.

Il s'agit d'un placement de capitalisation financière.

Vous allez réaliser des versements sur votre plan tout au long de votre vie.

Ces sommes vont capitaliser en bénéficiant du mécanisme des intérêts composés.

En d'autres termes, l'argent placé va produire des intérêts, qui eux-mêmes vont s'ajouter à la somme existante pour produire des intérêts à leur tour.

Cet effet "boule de neige" permet un accroissement exponentiel de votre patrimoine.

Attention, les sommes que vous investissez ont pour objectifs la préparation de votre retraite !

Le contrat est donc bloqué dans cette perspective.

En effet, sauf exception, vous ne pourrez pas récupérer les sommes placées avant votre départ en retraite.

Lorsque vos droits à la retraite sont liquidés, vous pouvez récupérer les sommes, soit sous forme de rente

e, ce qui vous permet d'obtenir un revenu régulier, soit sous forme de capital pour ensuite utiliser l'intégralité de la somme comme bon vous semble.

Il existe un double intérêt à ce placement puisque les versements que vous effectuez peuvent vous permettre d'optimiser votre fiscalité : chaque versement est déductible de votre revenu imposable dans la limite de certains plafonds.

Le gain fiscal dépend donc de votre tranche marginale d'imposition (TMI).

Par exemple, avec une TMI de 41 % et un versement sur un PER de 5 000 €, vous réalisez une économie d'impôt de 2 050 € et capitaliser pour la retraite sur une base de 5 000 €.

Ainsi, vous préparez votre retraite tout en optimisant votre impôt sur le revenu !

1 000 000 € pour optimiser la transmission

Avec un capital d'un million d'euros, la question du coût de la transmission finit toujours par se poser.

Afin de ne pas voir une partie de ce patrimoine disparaître sous le poids de la fiscalité successorale, il est très intéressant de rechercher des investissements permettant de limiter l'impôt ou d'anticiper la transmission.

Voici trois outils particulièrement efficaces.

**Monument historique**

Investir dans un monument historique c'est avant tout investir dans la conservation du patrimoine culturel français !

Le but est simple : investir dans un immeuble classé monument historique et qui nécessite de gros travaux de rénovation.

La totalité des dépenses de restauration sont déductibles de vos revenus fonciers et de vos revenus globaux, c'est donc aussi un très bon moyen pour optimiser votre impôt.

Ce qui nous intéresse le plus ici est le côté transmission du bien.

En effet, les biens classés monuments historiques peuvent être complètement exonérés de droits de succession.

Pour cela, certaines conditions sont à remplir dont, notamment, la possibilité pour le public d'accéder au bien un certain nombre de jours dans l'année.

Afin que l'exonération s'applique, cette ouverture au public doit être maintenue par les héritiers.

Sachez cependant que, pour bénéficier de l'optimisation successorale du monument historique, les conditions peuvent être techniques et difficiles à mettre en place.

Il est donc nécessaire de se faire accompagner par un professionnel.

**Investissement nue-propriété**

Comme nous l'avons vu précédemment avec les SCPI, il est possible d'acheter de l'immobilier en démembrement.

Si c'est intéressant pour préparer sa retraite, cela présente également des atouts pour anticiper la transmission d'une partie de son patrimoine.

Il s'agit donc de faire l'acquisition de la nue-propriété d'un bien immobilier de qualité dans des secteurs ou des villes convoitées.

Au terme de l'opération, entre 15 et 25 ans, vous en devenez automatiquement, et sans frais, plein propriétaire. Vous pouvez alors le vendre, le louer ou l'occuper.

Mais cet investissement présente également des avantages en cas de donation ou de succession : vos héritiers peuvent obtenir la pleine propriété du bien pour des droits de transmission calculés sur la base d'une assiette taxable minorée.

En effet, l'investissement en nue-propriété est avantageux pour la transmission car la valeur du bien transmis est déterminée uniquement en fonction de la nue-propriété.

Cela permet une réduction significative des frais de donation.

La valeur de cette nue-propriété est déterminée par l'article 669 II du Code général des impôts.

Celui-ci précise que l'usufruit constitué pour une durée fixe est évalué à 23% du bien en pleine propriété pour chaque période de dix ans.

Par exemple, si l'usufruit restant à courir est inférieur ou égale à 10 ans, mon usufruit est évalué à 23% et ma nue-propriété à 77%.

Inversement, si l'usufruit restant à courir est supérieur à 10 ans (soit de 11 à 20 ans), mon usufruit est évalué à 46% (23%\*2) et ma nue-propriété à 54%.

Veuillez cliquer ici pour plus d'information :

<https://gestiondepatrimoine.com/financier/comment-investir/investir-1-000-000-euros.html>

Le donataire devient automatiquement, au terme de l'usufruit temporaire, plein propriétaire.  
La nue-propriété transmise continue à s'apprécier dans le temps sans aucune incidence fiscale.  
Vous l'aurez donc compris, afin de tirer un maximum de profit de ce dispositif, le seul mot d'ordre est : anticipation !

GFF et GFV

Respectivement traduit par "groupements foncier forestier" et "groupements foncier viticole", ce sont des sociétés civiles qui permettent d'investir dans des actifs diversifiants et en rapport avec la nature.

Ces placements ont de nombreux atouts fiscaux, en plus de leur importance environnementale.

Ils peuvent par exemple vous permettre d'alléger votre fiscalité grâce à une réduction d'impôt de 25% du montant investi ou encore de limiter votre exposition à l'IFI puisqu'ils en sont partiellement ou totalement exonérés d'impôt (abattement de 75% ou exonération totale).

Mais surtout, ils ont une fiscalité très avantageuse en matière de transmission.

En effet, lors d'une donation ou d'une succession de parts de GFF, seul 25% de la valeur de vos actifs réellement investis est soumis à taxation ; cela représente une exonération de 75% !

Exemple pour un investissement de 1 000 000 € :

Veuillez cliquer ici pour plus d'information :

<https://gestiondepatrimoine.com/financier/comment-investir/investir-1-000-000-euros.html>

Concernant le GFV, l'exonération de 75% n'est applicable que jusqu'à 500 000 €.

Au delà, le taux passe à 50%.

Pour en bénéficier, il faut que vous ayez détenu les parts pendant 2 ans avant la transmission et que vos bénéficiaires conservent les titres pendant 10 ans.

Valoriser un capital de 1 000 000 €

Nous avons déjà pu parcourir un certain nombre de solutions permettant de préparer votre retraite ou d'anticiper votre transmission.

Il est également possible que votre principale envie soit de valoriser votre capital et de faire fructifier cette somme.

Vous avez alors deux axes de réflexion : utiliser le levier du crédit ou celui de la capitalisation.

Puisque vous disposez déjà d'un certain capital à investir, nous développerons le côté capitalisation.

Assurance-vie luxembourgeoise

Plusieurs outils de capitalisations existent, le plus polyvalent d'entre eux reste l'assurance-vie.

Cet outil patrimonial est un "must have" pour réaliser vos objectifs.

Il permet de préparer votre retraite, d'optimiser votre transmission et en plus de valoriser votre capital.

Le fonctionnement est simple et souple.

Vous pouvez effectuer des versements quand bon vous semble et effectuer des rachats à tout moment puisque les sommes restent disponibles.

Ces rachats ont d'ailleurs une fiscalité très avantageuse lorsqu'ils sont réalisés 8 ans après l'ouverture du contrat.

En effet, vous bénéficiez d'un abattement annuel de 4.600 € ou 9.200 €, selon que vous êtes célibataire ou en couple, sur la parts d'intérêt de votre rachat.

Il y a donc beaucoup d'avantages à ouvrir un contrat d'assurance-vie mais, ce qui nous intéresse ici, c'est la capitalisation de votre investissement.

L'assurance-vie au Luxembourg offre l'univers d'investissement le plus large possible en termes de gamme d'actifs disponibles.

Ceci est un atout considérable car il permet de sélectionner les bons supports qui collent à votre profil investisseur.

Vous pourrez aisément choisir le niveau de volatilité (niveau de risque) des fonds au sein de votre contrat, les secteurs dans lesquels vous souhaitez investir (santé, innovation ...) ainsi que les secteurs géographiques.

Un vaste choix de classes d'actifs signifie aussi un plus grand risque de s'y perdre et de ne pas en tirer profit au mieux.

C'est pourquoi il est important de se faire accompagner d'un professionnel pour souscrire ce genre de contrat.

La multitude de possibilités offertes permet d'ailleurs de construire des allocations diversifiées qui seront meilleures face aux évolutions de marchés que des contrats grand public ou le choix est souvent limité, v

oire inexistant.

De plus, un contrat de droit luxembourgeois vous permettra d'avoir beaucoup plus de sécurité qu'un contrat de droit français.

En effet, vous pourrez bénéficier du triangle de sécurité et du "super privilège" propre à ces contrats.

Concrètement, le super privilège vous permet d'être considéré comme un créancier prioritaire en cas de faillite de la compagnie d'assurance pour récupérer votre capital.

Vous passerez même devant l'État !

Le triangle de sécurité se compose d'une relation tripartite entre l'assureur, une banque dépositaire, dans laquelle seront conservés vos capitaux, et le commissariat aux assurances qui assure une surveillance permanente.

L'assurance-vie de droit luxembourgeois est donc un outil très précieux pour valoriser au mieux un capital important tout en conservant une bonne sécurité.

**PEA avec gestion sous mandat**

Le PEA est un deuxième outil de capitalisation très performant. Il va vous permettre d'investir en direct sur des titres vifs sur les marchés financiers français et européens.

Aussi, si vous souhaitez le gérer vous-même, vous pouvez cibler précisément la composition de votre portefeuille afin de maximiser les chances de gains.

En revanche, cela demande du temps et une bonne maîtrise des marchés financiers.

C'est pourquoi la gestion sous mandat est parfaite pour tirer au mieux profit des possibilités du PEA.

Le but est de confier la gestion de votre portefeuille à un gestionnaire en lui donnant un cahier des charges à respecter dans ces investissements afin que le plan reste à votre image.

Au-delà des potentiels de gain très élevés que l'on trouve sur le PEA, il faut aussi rappeler que les rachats faits après 5 ans de détention sont exonérés d'impôt sur le revenu.

Seuls les prélèvements sociaux seront dus.

La date de souscription a donc une grande importance si vous souhaitez utiliser le plan pour avoir des revenus complémentaires.

De même, il est possible de sortir un PEA en rente viagère. C'est une possibilité très rarement mise en avant.

Attention, il n'est possible de détenir qu'un seul PEA par personne et les versements sur celui-ci sont limités à 150 000 €.

Vous pouvez, en plus, souscrire un PEA PME, le cumul des deux ne devant pas dépasser 225 000 € de versement.

**Crowdfunding**

Une autre solution pour venir en complément de l'assurance-vie et du PEA est le crowdfunding.

Cela pourra venir diversifier votre patrimoine et vous permettra de valoriser votre argent sur des opérations de court/moyen terme.

En général, les opérations durent approximativement 36 mois.

Bien qu'assez courtes, elles offrent généralement un rendement très important de l'ordre de 8 à 12 % par an.

Le crowdfunding constitue une source de financement pour les entreprises non cotées qui produisent des biens et services de la vie quotidienne.

Ces entreprises font appel au crowdfunding lorsque le financement bancaire est insuffisant pour accompagner leur développement.

Ce mécanisme existe dans le secteur immobilier, on l'appelle le crowdfunding immobilier.

Cela permet de financer des entreprises actives sur un secteur tel que la promotion immobilière, les marchands de biens ou les sociétés spécialisées dans la réhabilitation de biens.

Cet aspect est très intéressant puisqu'il permet d'accéder au rendement du capital investi tout en bénéficiant de la résilience de l'immobilier.

Exemple de 1 000 000 € investis pour répondre à des objectifs patrimoniaux

Prenons un exemple pour comprendre comment articuler ces différents investissements entre eux.

Mme X a 50 ans.

Elle est célibataire et a 2 enfants qui ne sont plus à sa charge.

Elle possède des liquidités de l'ordre de 1 000 000 € à placer et un revenu de 96 000 € par an.

Dans un premier temps, sont à déterminer :  
ses objectifs,

son horizon d'investissement,  
son appétence aux risques.

Mme X a peur pour sa retraite et souhaite se créer de nouvelles sources de revenus pour compléter sa future pension de retraite.

De plus, elle estime que ses enfants n'auront pas les moyens de payer les éventuels droits de succession et souhaite donc anticiper cet aspect.

Enfin, elle refuse que son argent reste "dormant" sur ses comptes bancaires et souhaite profiter de la somme qu'elle possède pour faire croître son patrimoine.

Plusieurs solutions cumulatives permettront à Mme X de répondre à ses objectifs.

Pour commencer, il est important de conserver une épargne de précaution en cas de besoin à court terme que Mme X n'aurait pas anticipée.

En général, nous préconisons de conserver entre 3 et 6 mois de revenus.

En l'espèce, Mme X souhaite garder environ 30 000 € sur des livrets bancaires non fiscalisés tels que le Livret A et le LDD.

Il reste donc une somme de 970 000 € pour effectuer les différents placements qui serviront à atteindre ses objectifs.

Préparer sa retraite et valoriser son patrimoine sont deux objectifs qui se marient parfaitement.

En effet, quoi de mieux que faire fructifier son patrimoine existant pour s'assurer une retraite sereine ?

Des supports de capitalisation tels que l'assurance-vie et le PER sont donc parfaitement envisageables.

Prenons par exemple 300 000 € pour investir en assurance-vie luxembourgeoise et ainsi faire travailler cette somme en vue de faire des rachats dans 15 ans au moment de la retraite.

En effectuant des rachats uniquement à hauteur des intérêts, elle pourra également anticiper la transmission de son patrimoine.

En effet, un autre avantage de cette assurance-vie est qu'elle pourra désigner ses enfants comme bénéficiaires.

Ce qui leur permettra de percevoir les sommes hors succession en bénéficiant d'un abattement de 152 500 € chacun.

Sur le PER, les sommes sont bloquées, il faudra donc y verser uniquement ce dont elle est sûre de ne pas avoir besoin pendant sa période d'activité.

A noter que les versements effectués permettent aussi une déduction du revenu imposable.

Dans son cas, Mme X est à la tranche marginale d'imposition à 41%.

En versant 8 000 € par an sur le PER, elle passera à la tranche d'imposition à 30% et économisera ainsi 3 280 € d'impôt par an.

Cette économie d'impôt peut, elle aussi, être maximisée en la réinvestissant sur le PER ou sur l'assurance-vie.

Les sommes pourront alors capitaliser jusqu'à la retraite et fournir un revenu régulier.

Toujours pour répondre à son objectif de revenus complémentaires pour la retraite, Mme X peut acquérir des parts de SCPI en nue-propriété.

Mme X n'a pas besoin de revenus actuellement.

Elle peut donc décider de ne percevoir les revenus que dans 15 ans, au moment de sa retraite.

Investir de cette façon lui permettra d'avoir une décote d'environ 43 % sur le prix des parts de SCPI.

Si elle investit 100 000 € en nue-propriété, au bout des 15 ans, le capital reconstitué en pleine propriété sera de 175 439 €, soit un gain de 75 439 €.

De plus, les loyers générés par les SCPI seront calculés sur la valeur de la pleine propriété.

Elle pourra donc percevoir 8 772 € par an (rentabilité de 5% par an).

Grâce à l'assurance-vie, Mme X peut s'assurer des revenus modulables à la retraite et, grâce aux parts de SCPI et au PER, Mme X peut s'assurer des revenus réguliers.

Il nous reste encore 562 000 € à investir.

Les placements à anticiper en vue de la retraite sont mis en place et le capital va se valoriser dans le temps. Il faut maintenant optimiser la succession.

Un investissement peut venir en complément de l'assurance-vie pour améliorer la situation.

Il s'agit du groupement foncier forestier, avec un investissement de 300 000 €. Seuls 60 750 € seront soumis aux droits de succession, soit une exonération de 75 % !

Cela permet, en outre, de diversifier ses classes d'actifs.

De cette façon, la transmission du patrimoine de Mme X est optimisée afin que la valeur du patrimoine tax

able soit la plus faible possible.

Finalement, Mme X a pu préparer sa retraite afin d'envisager sa fin de carrière sereinement et préparer la transmission de son patrimoine à ses enfants.

Il reste encore 262 000 € de capital à investir.

Mme X peut donc parfaitement prévoir 50 000 € à investir en crowdfunding afin de valoriser son patrimoine sur des opérations de court, moyen terme en cherchant une forte rentabilité.

En arrivant à l'âge de la retraite, elle pourra alors investir comptant les 212 000 € restants dans un bien en location meublée. Ces sommes pourront, par exemple, être placées en fonds euros d'un contrat d'assurance-vie en attendant car il faut que ça reste liquide et non volatile.

Cela lui permettra d'obtenir des revenus complémentaires immédiats qui seront très peu voire pas fiscalisés grâce aux amortissements comptables.

Même si certains actifs peuvent paraître risqués, son patrimoine est parfaitement équilibré et diversifié.

Elle possède un PER et une assurance-vie en termes de placement purement financier de capitalisation mais aussi des SCPI et un bien immobilier en LMNP.

Enfin, elle possède des actifs de diversification grâce au GFF et au crowdfunding.

Cela offre une stabilité et une sécurité supplémentaires.

Sélectionner les contrats et les solutions adaptées n'est pas toujours chose aisée.

Nous vous conseillons vivement de faire appel à un conseiller en gestion de patrimoine.

Il pourra vous aider à définir vos objectifs, à orienter votre réflexion et à trouver les actions les plus pertinentes qui soient pour la réalisation de vos projets afin de construire une stratégie globale qui répond à vos objectifs tout en vous apportant sécurité, sérénité et diversification.

Pour cela, n'hésitez pas à prendre un rendez-vous de découverte avec un CGP afin de réaliser un audit de votre patrimoine.