

**Assurance-vie pour valoriser son patrimoine**

Mis à jour le 2 janv. 2023

## **1. Situation initiale**

Monsieur Martin est âgé de 55 ans, il est veuf et a deux enfants.

Monsieur Martin a une situation professionnelle correcte et des revenus confortables. Il vient de percevoir le fruit de la vente d’un bien immobilier locatif. Il se demande de quelle façon il pourrait en remployer le prix. Il envisage d’acquérir un nouveau bien immobilier.

## **2. S'il acquiert un actif immobilier**

Il percevra de nouveau des loyers alors qu’il n’a pas besoin de revenus complémentaires. De plus ces loyers généreront de la fiscalité. Il devra par ailleurs assumer les frais de la gestion locative de son bien et supporter les travaux parfois coûteux inhérents à chaque bien immobilier.

Compte tenu des objectifs actuels de Monsieur Martin, cette stratégie d'investissement ne nous semble pas optimale.

## **3. S'il souscrit un contrat d'assurance-vie**

Par la souscription d’un contrat d’assurance-vie, Monsieur Martin pourra placer son capital sur le support de son choix. Il pourra opter pour un fond euros lui assurant une garantie en capital et un rendement sécurisé, ou bien diversifier son contrat avec des unités de compte.  
Il pourra à tout moment arbitrer les fonds de son contrat en fonction de ses objectifs patrimoniaux.

Il n’aura aucune contrainte de gestion et n’acquittera de la fiscalité qu’en cas de retrait sur son contrat (hors prélèvements sociaux sur les fonds euros qui sont acquittés chaque année lors de l'inscription en compte des intérêts).

Il pourra en outre bénéficier de la fiscalité avantageuse en cas de retrait ou de décès.

En conclusion, en souscrivant un contrat d'assurance-vie, Monsieur Martin valorisera son patrimoine sans contrainte, tout en en organisant la transmission de son patrimoine à ces enfants.

## **4. Comparaison des deux stratégies**

| **Points de comparaison** | **Immobilier locatif** | **Assurance-vie** |
| --- | --- | --- |
| Frais d’acquisition / souscription et de gestion | Coût élevé : frais d’acquisition, impôts fonciers, entretien, assurances, frais en cas de mandat de gestion... | Frais d’entrée, de gestion et d’arbitrage |
| Nature des revenus | Revenus fonciers | Intérêts |
| Modalités de perception | Perception des loyers Mensuellement | Réalisation de rachats partiels à tout moment Programmation possible |
| Gestion | Lourde | Souple |
| Disponibilité de l'épargne | Actif peu liquide | Libre disposition |
| Aléas / Risques | Revenus sujets aux aléas (vacance locative, travaux, etc.) | Supports plus ou moins risqués selon l’allocation d‘actifs choisie |
| Imposition des revenus | Revenus fonciers nets soumis au barème de l’impôt sur le revenu + Prélèvements sociaux au taux de 17,2 % | Quote-part d’intérêt du rachat soumis au prélèvement forfaitaire unique de 12,8 % (ou au barème de l’impôt sur le revenu en cas d'option globale) Taux de 7,5 % au-delà de 8 ans + Prélèvements sociaux à 17,2 % |
| Avantage fiscal | Possibilité d'investir dans le cadre d'un dispositif défiscalisant (ex. : Pinel) | - |
| IFI | Bien imposable à l’IFI | En principe non soumis à l'IFI sauf si détention de supports de nature immobilière (ex : SCPI) |
| Points forts | Conservation et revalorisation du patrimoine avec la possibilité d’avoir recours à l’emprunt (effet de levier) | Souplesse de l’investissement et fiscalité avantageuse |
| Sortie / Date de perception des revenus | Immédiat | Rachats partiels libres mais aliénant progressivement le capital |
| Situation au décès | Bien à l’actif de la succession | Versement des capitaux au bénéficiaire désigné avec une fiscalité avantageuse |

Bonjour Développement – S.A.R.L. à capital variable (capital minimum de 10 000 €uros) enregistrée au RCS de Toulouse sous le n° 524 683 489 – Code APE 7010Z - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR51524683489 - 14/16 place Laganne 31300 TOULOUSE – Téléphone : 05 61 52 17 01 – contact@gestiondepatrimoine.com – www.gestiondepatrimoine.com Bonjour Développement exploite le site internet www.gestiondepatrimoine.com qui est la vitrine web et marketing des cabinets PYRENEES FINANCE CONSEIL et CGP ONE qui détiennent en propre l’intégralité des habilitations nécessaires pour l’exercice de la profession de Conseil en Gestion de Patrimoine - Enregistrées respectivement à l’ORIAS sous le n° 07 002 919 et sous le n° 07 008 066 (https://www.orias.fr) en qualité de Courtier en Assurance positionné dans la catégorie « b », de Courtier en opérations de banque et en services de paiement et de Conseiller en Investissements Financiers adhérents à la Chambre Nationale des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CNCGP), association agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) – Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce carte professionnelle n° CPI 3101 2018 000 035 300 délivrée par la CCI de Toulouse pour CGP ONE et n°CPI 6501 2021 000 000 001 délivrée par la CCI de Tarbes et des Hautes-Pyrénées pour PYRENEES FINANCE CONSEIL - RCP et garantie financière n°112.786.342 (adhérent n°224545 pour CGP ONE et n°232188 pour PYRENEES FINANCE CONSEIL) auprès de la Compagnie MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD, 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX 9. Ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur.