# Bien investir 500 000 € : comment faire ?

Vous souhaitez placer 500 000 € mais vous ne savez pas par où commencer ?

Alors vous êtes sur la bonne page.

Dans cet article, nous allons vous montrer quelles solutions existent et comment elles peuvent vous aider à atteindre vos objectifs patrimoniaux.

Vous découvrirez les avantages et les risques associés à chaque type d’investissement ainsi que des conseils pour prendre les bonnes décisions.

De la diversification de votre portefeuille à la recherche de rendements stables, nous aborderons tout ce que vous devez savoir pour faire un choix éclairé.

Si vous êtes prêt à investir pour votre avenir, alors lisez cet article pour en savoir plus sur les opportunités qui s’offrent à vous.

## Les bonnes questions à se poser avant d’investir 500 000 €

Avant de se lancer dans des investissements avec une somme aussi élevée que 500 000€, il est nécessaire de se poser les bonnes questions.

Cela implique d’évaluer sérieusement ses objectifs financiers, patrimoniaux et son niveau de tolérance au risque.

Quel est votre objectif en investissant cette somme ?

Cherchez-vous à développer votre capital, à générer des revenus supplémentaires, à bénéficier d’un avantage fiscal ou à anticiper la transmission de votre patrimoine ?

En fonction de l’objectif visé, vous aurez besoin d’investir sur des périodes plus ou moins longues.

Il est donc crucial de fixer une ligne temporelle et des échéances pour atteindre ces objectifs.

Il est également important de connaître votre profil en tant qu’investisseur et les risques que vous êtes prêt à prendre.

En effet, plus un investissement est rentable, plus il comporte un risque élevé. Inversement, plus la rentabilité est faible, moins le risque est important.

C’est en combinant tous ces facteurs que vous pourrez établir votre stratégie d’investissement idéale.

En définissant vos objectifs en amont, vous pourrez choisir les placements les plus adaptés à votre situation, en fonction de la durée d’investissement souhaitée, du rendement attendu et du niveau de risque acceptable.

Il existe une multitude de produits financiers et immobiliers pour répondre à différents objectifs, et il est important de prendre le temps de les étudier pour faire le meilleur choix.

## 500 000 € pour préparer sa retraite

Avec l’allongement de la durée de vie et le déséquilibre démographique, il est important de se préparer à une baisse de pouvoir d’achat à la retraite.

Selon une étude publiée par la direction de la Recherche, des Études, de l’Évaluation et des Statistiques (Drees) en 2021, les revenus des retraités français baissent en moyenne de 30%, atteignant même 50% pour certaines professions.

C’est pourquoi il est impératif de commencer à réfléchir le plus tôt possible aux solutions permettant de compenser cette perte de revenus et de préserver son niveau de vie à la retraite.

Avec 500 000 euros à votre disposition, vous avez de nombreuses options pour parvenir à la [préparation de votre retraite](https://gestiondepatrimoine.com/retraite/preparer-retraite).

Nous allons vous présenter trois solutions pour investir efficacement et vous constituer des revenus complémentaires pour la retraite : la location meublée non professionnelle gérée, les sociétés civiles de placement immobilier en nue-propriété et le plan épargne retraite.

### LMNP géré

Lorsque l’on veut profiter pleinement de sa retraite, l’immobilier traditionnel peut être pénalisé par une fiscalité lourde et une gestion chronophage.

La [location meublée en résidence gérée (LMNP)](https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/location-meublee/lmnp) peut être la solution pour vous permettre de bénéficier d’une sécurité et d’une récurrence des loyers qui sont très appréciés par les retraités.

Grâce à cet investissement à long terme, vous pourrez profiter de revenus locatifs réguliers, souvent peu ou pas fiscalisés.

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

En tant que propriétaire d’un bien dans 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.

Celui-ci s’engage à vous verser les loyers, même en cas de vacance locative.

Et pour couronner le tout, la location meublée offre un régime fiscal très attractif, permettant de limiter votre fiscalité grâce à l’amortissement comptable applicable aux bénéfices industriels et commerciaux.

[Investir en location meublée non professionnelle](https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/location-meublee/lmnp/investir-lmnp.html) revient à profiter de revenus complémentaires stables pour votre retraite sans être pénalisé par la fiscalité.

### SCPI en nue-propriété

Les [SCPI (Société Civile de Placement Immobilier)](https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/scpi) sont un excellent moyen d’investir pour préparer votre retraite ou pour construire un patrimoine à long terme.

Avec un faible investissement initial et une certaine flexibilité, les SCPI offrent de meilleures performances que de nombreux autres placements tels que les livrets réglementés ou les fonds euros de l’assurance-vie.

Comment ça fonctionne?

La SCPI collecte de l’argent auprès de nombreux investisseurs dans l’unique objectif d’acquérir et de gérer des actifs immobiliers destinés à la location.

Les actifs sont diversifiés tant sur le plan géographique que sectorielle. La société répartit ensuite les revenus locatifs entre les associés, en fonction du nombre de parts détenues.

Vous avez plusieurs possibilités pour acquérir des parts de SCPI, la plus courante étant l’acquisition de la pleine-propriété.

Vous commencez alors à percevoir les loyers tout de suite après votre investissement (il y a toutefois des différés de jouissance de quelques mois).

Cependant, investir en démembrement en nue-propriété est une alternative moins connue mais tout aussi intéressante pour préparer sa retraite.

En séparant la propriété d’un bien (nue-propriété) des revenus générés par ce bien (usufruit) pendant une durée limitée, vous pouvez bénéficier d’une décote sur le prix d’achat des parts.

À la fin du démembrement, vous récupérez l’usufruit et aurez la pleine propriété de vos parts lorsque vous serez à la retraite.

Par ailleurs, l’achat de SCPI en nue-propriété peut être fiscalement avantageux.

Pendant la durée du démembrement, vous ne percevez pas de loyers et donc ne payez pas d’impôt sur le revenu.

Pour les personnes potentiellement soumises à l’impôt sur la fortune immobilière, bonne nouvelle, seul l’usufruitier est imposable. Dans ce cas, vous n’êtes pas imposable à l’IFI sur la nue-propriété.

En fin de démembrement, vous bénéficiez d’une plus-value financière qui correspond à la différence entre le prix d’achat de la nue-propriété et la valeur des parts en pleine propriété.

Vous pouvez alors décidez aussi de les revendre.

Dans ce cas, les abattements pour durée de détention débutent à partir de la date d’acquisition de la nue-propriété et l’assiette de la plus-value est calculée sur le prix de la pleine-propriété dès l’origine !

Au bout de 30 ans, vous serez exonéré d’impôt sur la plus-value éventuelle tant sur l’impôt sur le revenu que sur les prélèvements sociaux.

### PER

Le [plan d’épargne retraite](https://gestiondepatrimoine.com/financier/per) 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.

Tout au long de votre vie, vous avez la possibilité de réaliser des versements sur votre PER.

Comme dans le cadre de l’assurance-vie, vous allez bénéficier du mécanisme des intérêts composés.

Une différence majeure existe néanmoins, les sommes présentes sur le plan sont bloquées, sauf exception, jusqu’à votre départ en retraite.

Lorsque vos droits à la retraite sont liquidés, vous pouvez récupérer les sommes, soit sous forme de rente, ce qui vous octroie un revenu régulier, soit sous forme de capital pour ensuite utiliser l’intégralité de la somme comme bon vous semble.

Il existe d’ailleurs 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 €, on réalise une économie d’impôt de 2 050 €.

Cette économie d’impôt vous permet à terme, s’ils sont réinvestis, de générer un capital plus important que l’assurance-vie, toute chose égale par ailleurs.

Vous préparez votre retraite tout en optimisant votre impôt sur le revenu !

## 500 000 € pour optimiser la transmission

Optimiser sa transmission ne veut pas toujours dire optimiser les droits de succession. Il convient de prendre en compte l’environnement général de votre situation familiale.

Cependant, pour limiter les droits qui pourraient s’appliquer à votre décès, de nombreuses solutions sont à votre portée.

En ayant une vision à long terme et en planifiant soigneusement votre succession, vous pouvez être assuré de transmettre votre patrimoine de manière efficace à vos proches.

### Assurance-vie

L’[assurance-vie](https://gestiondepatrimoine.com/financier/assurance-vie/fonctionnement.html) est un excellent moyen pour optimiser la transmission de votre héritage.

Dans son fonctionnement, l’assurance-vie est très souple : vous pouvez ouvrir un ou plusieurs contrats, réaliser des versements complémentaires ou des rachats et réorienter votre épargne au fil du temps.

Mais l’atout de l’assurance-vie est avant tout successoral.

En effet, les sommes que les bénéficiaires reçoivent par ce biais ne font, en principe, pas partie de la succession du souscripteur du contrat.

Vous avez ainsi la faculté de désigner le bénéficiaire de votre choix, et de lui transmettre des sommes qui ne seront pas soumises aux règles civiles.

L’assurance-vie est ainsi un instrument privilégié pour transmettre un capital à des personnes qui n’ont pas vocation à hériter, c’est-à-dire les personnes dont le lien de parenté est éloigné ou inexistant (concubin, partenaire pacsé, neveux et nièces, tiers, etc), ou pour transmettre à son conjoint ou à un héritier plus que ce que les règles du droit civil n’autorisent (sous réserve que les primes ne soient manifestement pas exagérées).

En cas de décès, le capital est exonéré de tout droit de succession et de taxation lorsque le bénéficiaire est le conjoint de l’assuré ou son partenaire lié par un PACS.

Pour les autres bénéficiaires, il y a deux régimes de taxation qui ont vocation à s’appliquer selon l’âge du souscripteur au moment du versement des primes : avant ou après 70 ans !

Dans le premier cas, les capitaux décès transmis sont exonérés d’impôts jusqu’à 152.500 euros, et cela pour chacun des bénéficiaires qui ont été désignés.

Au-delà, une taxation spécifique s’applique.

Dans le second cas, les primes (et non les intérêts) sont soumises aux droits de succession après un abattement légal réduit à 30 500 euros. Et contrairement à la situation précédente, il est partagé entre tous les bénéficiaires.

### Investissement nue-propriété

Comme nous l’avons vu précédemment avec les SCPI, il est possible d’acheter de l’[immobilier en démembrement](https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/demembrement).

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 ici de faire l’acquisition de la nue-propriété d’un bien immobilier de qualité dans des secteurs ou des villes convoités.

Au terme de l’opération, généralement entre 15 et 25 ans, vous devenez, automatiquement et sans frais, plein propriétaire du bien. 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.

Mais comment détermine-t-on la valeur de la nue-propriété ?

C’est l’article 669 II du Code Général des impôts qui nous donne la réponse.

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

Par exemple, si l’usufruit restant à courir est inférieur ou égal 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%.

Le donataire devient, au terme de l’usufruit temporaire, automatiquement plein propriétaire.

La nue-propriété transmise continue à s’apprécier dans le temps sans aucune incidence fiscale.

### Contrat de capitalisation

Le [contrat de capitalisation](https://gestiondepatrimoine.com/financier/contrat-de-capitalisation/presentation-du-contrat-de-capitalisation.html) est un produit d’épargne à moyen ou long terme.

On utilise souvent les termes de contrat ou de bon de capitalisation pour décrire de fait le même produit de placement.

En cours de vie du souscripteur, le contrat de capitalisation fonctionne de la même façon que l’assurance-vie et profite des mêmes avantages fiscaux : les intérêts capitalisés et les arbitrages entre différents supports ne sont pas imposables en l’absence de retrait sur le contrat.

Au terme du contrat ou en cas de rachat, seuls les intérêts compris dans le rachat sont taxables et bénéficient d’un taux d’imposition avantageux selon la durée du contrat.

Les différences notables concernent la fiscalité successorale et l’absence de bénéficiaire.

En effet, en cas de décès du souscripteur avant l’échéance du contrat, ce contrat n’est pas dénoué.

Il fait partie pleinement de la succession et est transmis aux héritiers ou légataires du souscripteur.

Le contrat de capitalisation est donc taxable aux droits de succession sur sa valeur au jour du décès contrairement à l’assurance-vie qui bénéficie d’un régime fiscal plus favorable en cas de décès.

Il y a deux aspects importants à noter cependant :

En cas de transmission à titre gratuit du contrat de capitalisation (donation ou succession), les donataires, héritiers ou légataires conservent l’antériorité du contrat et les intérêts latents au jour de la transmission sont purgés.

Le bénéficiaire du contrat ne serait ainsi taxé que sur les intérêts générés depuis la transmission du bien.

Contrairement à l’assurance-vie, et vous l’aurez compris, le contrat de capitalisation peut être transmis du vivant du souscripteur, éventuellement en démembrement.

Cela en fait un bon atout pour anticiper une transmission de patrimoine.

Il est souvent plus utile de combiner assurance-vie et contrat de capitalisation plutôt que de les mettre en concurrence.

## Valoriser un capital de 500 000 €

### Crowdfunding

Le crowdfunding, appelé aussi « financement participatif », consiste à financer des projets via des levées de fonds.

Si vous voulez faire fructifier votre argent à moyen terme alors [investir dans le crowdfunding immobilier](https://gestiondepatrimoine.com/financier/comment-investir/crowdfunding-immobilier.html) peut vous intéresser.

Il s’agit d’investir dans un projet de promotion immobilière en échange de titres financiers (une obligation).

Les programmes auxquels vous pouvez souscrire sont variés et peuvent concerner de la rénovation, de la construction dans le secteur tertiaire ou résidentiel, etc.

En tant qu’investisseur, vous êtes rémunéré soit à la fin de l’opération soit au fur et à mesure en fonction des opérations ;  vous récupérez le capital investi et des intérêts en supplément.

Concernant la rentabilité, elle varie en fonction des projets et des opérations, le crowdfunding immobilier peut avoir un rendement net avant/après impôt compris entre 7 et 10%.

Cependant, il faut garder à l’esprit que, comme tout investissement financier, il comporte des risques de perte en capital.

Et comme tout investissement, il est conseillé d’être accompagné par un professionnel avant de se lancer.

### Plan Epargne Action

Vous avez probablement déjà entendu parler du [plan épargne action (PEA)](https://gestiondepatrimoine.com/financier/plan-epargne-actions).

C’est un produit réglementé qui permet de gérer un portefeuille de valeurs mobilières en bénéficiant, sous conditions, d’un régime fiscal avantageux.

Le PEA vous permet d’investir dans des actions européennes et de vous constituer un patrimoine pour l’avenir.

Il existe différents types de PEA :

* Le PEA classique (bancaire ou assurance) ;
* Le [PEA-PME](https://gestiondepatrimoine.com/financier/plan-epargne-actions/pea-pme.html) dédié aux titres de PME et ETI ;

Il figure parmi les enveloppes fiscales les plus avantageuses lorsque l’on souhaite dynamiser et diversifier ses investissements.

Pendant la vie du contrat, la plus-value réalisée et les dividendes perçus ne sont pas imposables si vous les ré-investissez au sein de cette même enveloppe.

De plus, si votre contrat a plus de 5 ans et que vous souhaitez effectuer un retrait, alors la plus-value est exonérée d’impôt sur le revenu.

Seuls les prélèvements sociaux restent dus.

Inversement, si vous effectuez un retrait sur un contrat de moins de 5 ans, le gain est soumis à imposition et surtout cela entraînera la clôture du PEA.

Le PEA peut être une enveloppe intéressante pour votre investissement si vous souhaitez vous lancer en bourse tout en bénéficiant d’une fiscalité avantageuse à terme.

### Produit structuré

Les [produits structurés](https://gestiondepatrimoine.com/financier/comment-investir/produit-structure.html) sont des fonds à formule émis par des banques d’investissement.

Le produit structuré a la particularité d’être un investissement financier dont les paramètres sont connus dès le départ :

* la durée de placement,
* le montant du coupon (le rendement),
* l’indice de référence,
* l’objectif de performance,
* le niveau de protection du capital.

L’investissement repose sur la performance d’un indice boursier, le sous-jacent.

Le capital investi est garanti jusqu’à un certain niveau de baisse autorisé qui diffère en fonction du produit dans lequel vous investissez.

En contrepartie de cette protection, les gains annuels sont plafonnés même si l’indice boursier performe au-delà du rendement prévu au départ.

Lorsque l’indice boursier atteint le niveau de performance fixé, vous récupérez votre capital ainsi que le gain initialement prévu que l’on appelle le coupon.

En principe, la durée de placement est de 1 à 12 ans et non connue à l’avance. La performance est variable en fonction des produits structurés.

Vous pouvez intégrer ce placement dans un support financier, comme les contrats d’assurance-vie, les contrats de capitalisation, le compte-titre, etc.

## Exemples de 500 000 € investis pour répondre à des objectifs patrimoniaux

Pour illustrer concrètement comment mettre en pratique les différentes solutions d’investissement que nous avons présentées auparavant, nous allons vous présenter un exemple de client qui, comme beaucoup d’entre vous, souhaite développer son patrimoine, préparer sa retraite, optimiser sa fiscalité, tout en veillant à anticiper la transmission de son patrimoine.

Vous pourrez alors vous faire une idée concrète de la manière dont vous pourriez vous aussi mettre en place ces solutions pour atteindre vos objectifs financiers et patrimoniaux.

Jacques, 54 ans, est ingénieur en informatique.

Il a économisé 500 000 euros au cours de sa carrière mais il manque de connaissances en matière d’investissements financiers.

Pour atteindre ses objectifs, Jacques a suivi les conseils que nous lui avons donnés et a utilisé les solutions suivantes:

Jacques a investi 100 000 € sur deux contrats de capitalisation et a donné la nue-propriété de ses contrats à ses fils tout en conservant l’usufruit afin de pouvoir réaliser des retraits réguliers.

La donation de 60% de chaque contrat, soit 30 000€ (60% de 50 000 €), sera exempte de fiscalité grâce à l’abattement de 100 000€ par parent et par enfant.

A son décès, les enfants deviendront propriétaires sans fiscalité supplémentaire.

Il a ensuite ouvert un PEA et a investi 100 000 € afin de dynamiser son patrimoine avec un horizon long terme.

Il lui a notamment été conseillé d’étaler les versements pour investir sur les marchés de manière progressive.

Nous l’avons également invité à souscrire un PER et à investir 10 000 € par an pendant 10 ans.

Le PER lui permettrait d’obtenir un gain à terme supérieur à l’assurance-vie grâce à la déduction des versements de son impôt sur le revenu.

Jacques a diversifié ses investissements en investissant 50 000 € dans un projet immobilier via le financement participatif.

Ce type d’investissement lui offre un potentiel de rendement élevé sur un horizon de placement court.

Souhaitant également orienter une partie de ses disponibilités vers l’immobilier, Jacques a investi 150 000 € dans un placement immobilier en tant que loueur en meublé non professionnel (LMNP) dans une résidence de services.

Une partie de l’acquisition aurait pu être financée grâce au levier de l’emprunt.

Ce placement lui permettra de bénéficier d’un revenu régulier sans les soucis de gestion locative qu’il désire pour sa retraite.

Enfin, en complément, Jacques a investi 100 000 € sur des parts de SCPI en nue-propriété sur une durée de 10 ans.

Il achète la nue-propriété avec une décote de 32%, soit 68% de la pleine-propriété.

Après 10 ans, soit peu ou prou au moment de son départ en retraite, il deviendra pleinement propriétaire des parts estimées à 147 000 €, avec un gain estimé à 47 000 € sans tenir compte de la revalorisation.

Il pourra espérer un rendement de 4,5 % par an, soit des revenus fonciers prévus de 6 615 € par an avant fiscalité.

Ainsi, Jacques a pu optimiser son patrimoine, anticiper la transmission à ses enfants, le développer, l’optimiser fiscalement et se préparer pour sa retraite en utilisant une combinaison de différentes solutions d’investissement.

Vous aussi vous avez besoin de conseils ?

[Découvrez le bilan patrimonial](https://gestiondepatrimoine.com/bilan-patrimonial).