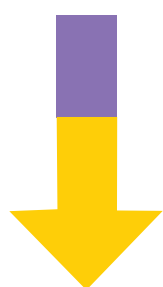


Vous avez **100 000 €** à placer



Utilisez bien la fiscalité

Toutes les solutions

Avec des risques faibles

- **Acheter son logement** L'acquisition d'une résidence principale reste une priorité. Avec 100 000 euros d'apport, complétés par un emprunt, vous pouvez devenir propriétaire dans de nombreuses villes.
- **Rembourser par anticipation ses crédits immobiliers** Vous êtes en cours d'accession à la propriété et disposez de liquidités à placer, pourquoi ne pas en profiter pour vous désendetter? Dans un contexte de baisse du rendement des placements classiques, rembourser ses

dettes peut être un excellent placement, voire le meilleur en ce mois de juin 2017. Seuls les emprunteurs qui bénéficient d'un avantage fiscal au titre des intérêts d'emprunt peuvent avoir intérêt à conserver leur crédit.

Si votre contrat de prêt ne prévoit pas de pénalités en cas de remboursement anticipé, que vous les avez négociées ou que votre banque vous en fait cadeau, il ne vous reste qu'à choisir les modalités pratiques : diminuer votre mensualité ou réduire la durée du prêt. Cette seconde option – si vous pouvez vous le permettre – est la plus intéressante sur le plan financier. C'est elle qui diminue le plus le coût du crédit.

Avec des risques calculés

- **Les placements à la fiscalité privilégiée (PEA, PEE, assurance vie)** La répartition entre les produits monétaires, obligations et actions se calcule toutes enveloppes confondues et dépend de votre profil. Pour un quadragénaire qui a terminé de payer son logement, 20 % d'actions semblent un minimum.
- **Les trackers** Les fonds indiciels cotés se développent. Profitez-en. Nos trackers préférés pour 2017 : Amundi MSCI World (code d'achat : CW8) ; Lyxor Euro STOXX 50 (MSE) ; Easy CAC 40 (E40) ; Lyxor MSCI Emerging Markets PEA (PLEM). Rappel : les trackers s'achètent comme une action, à un cours limité.
- **L'immobilier ancien avec travaux** Avec 100 000 euros, il est possible d'investir dans une chambre de service, un studio

ou un deux pièces selon les villes. Priorité à l'ancien, moins cher et plus rentable que le neuf. Et aux biens à rénover afin de dégager les premières années un déficit foncier qui sera déduit de vos autres revenus (dans la limite de 10 700 euros) et réduira vos impôts en toute légalité.

Avec des risques élevés

- **Les actions de PME** À partir d'un certain niveau de patrimoine, il peut être judicieux d'investir dans des entreprises non cotées. Vous diversifiez vos investissements et bénéficiez en prime d'une réduction d'ISF (égale à 50 % des sommes versées, dans la limite de 90 000 euros) ou d'impôt sur le revenu (à hauteur de 18 % de vos versements, avec un gain fiscal maximal de 18 000 euros pour un couple).

Reste à choisir le bon support. L'idéal est d'investir dans sa propre entreprise ou dans celle d'un patron dont on connaît le talent. Et de répartir la somme que l'on veut placer dans plusieurs PME afin de réduire le risque.

À éviter

- **La pierre à "gomme fiscale"** *Le Revenu* dénonce depuis des années les pratiques de démarcheurs sans scrupule, armés de documents prétendument techniques, dont l'objectif est de vous faire réaliser un investissement immobilier dans la précipitation. N'investissez que dans des villes que vous connaissez et après vous être rendu sur place.

À SAVOIR

L'assurance vie permet des retraits sans taxation (autre que les prélèvements sociaux), à condition de détenir son contrat depuis plus de huit ans et de ne pas dépasser certains plafonds. Si vous disposez de 200 000 euros sur un contrat ouvert en 2007 avec 100 000 euros et que vous vivez en couple, vous pouvez retirer chaque année 18 000 euros sans payer un centime d'impôt. Rappel : l'assurance vie présente aussi de nombreux avantages fiscaux en cas de décès.



LOGEMENT AVEC TRAVAUX. Créez un déficit foncier pour le déduire de vos revenus.



ACTIONS DE PME NON COTÉES. Bénéficiez d'une réduction d'ISF ou d'impôt sur le revenu.



CRÉDITS IMMOBILIERS. Remboursez-les avant leur terme en profitant des taux bas.

PHOTOS: DR. FOTOLIA

Notre sélection de placements peu taxés

19 contrats d'assurance vie Trophées d'Or du Revenu*

Nom du contrat Assureur / Distributeur par ordre alphabétique	Rendement ⁽¹⁾		Nombre de supports	Frais		Commentaire du Revenu	
	en 2016	sur 8 ans		versements maxi. / moy.	gestion €/UC ⁽²⁾		arbitrages
Actépargne2 La France Mutualiste	+2,27 %	+28,74 %	5	2,10 % / 0,80 %	0,77 %	0,45 %	A fait ses preuves. Le support en euros fait la part belle à l'immobilier (16,20 %).
Adif Optimum MMA Vie / MMA	+2,01 %	+25,75 %	95	4 % / 0,70 %	0,80 %	0,50 %	Complet et moderne. Donne accès à d'excellentes expertises financières.
Altiscore Multisupports GPM Ass. / Gr. Pasteur Mut.	+2,55 %	+30,66 %	34	1 % / 0,50 %	0,50 % / 0,60 %	0,50 %	Contrat très accessible et très bien placé en termes de frais.
Assur. vie Resp. et Solidaire Parnasse-Maif / Maif	+2,30 %	+19,75 %	10	2,40 % / 1,48 %	0,60 % / 0,70 %	15 €	Bonnes caractéristiques. Des fonds socialement responsables à la carte.
Batiretraite Multicompte SMAvie BTP	+2,05 %	+28,45 %	23	2,50 % / NC	0,60 % / 0,84 %	0,50 %	Frais sur versements dégressifs jusqu'à 0,25 % et arbitrages en ligne gratuits.
Carac Profiléo Carac	+2,45 %	+30,97 %	5	3,50 % / NC	0,70 % / 0,90 %	1 %	Fonds en euros performant et régulier (+ 31 % en huit ans).
Cler Axa France Vie / Agipi	+2,25 %	+27,75 %	13	4,85 % / 2 %	0,75 % / 1 %	0,80 %	Contrat qui évolue positivement. Fonds en euros résistant en 2016.
Conservateur Helios Sélection Le Conservateur	+2,75 %	+33,52 %	52	3 % / 1,17 %	0,60 % / 0,96 %	0,50 %	Progresses encore. Les réserves de rendement ont quasi doublé en 2016.
Contrat Afer Aviva Vie / GIE Afer	+2,65 %	+30,13 %	13	2 % / 0,80 %	0,48 %	0,20 %	Contrat historique qui réalise de très bonnes performances.
Coralis Sélection Axa France Vie / Axa Théma	+2,10 %	+26,30 %	530	4,50 %	1 %	1 %	Se bonifie avec l'âge. Gestion sous mandat aux choix parmi 8 acteurs.
Dynavie Capma & Capmi / Monceau Assurances	+2,50 %	+30,97 %	13	5 % / 1,81 %	0,54 %	0,50 %	Fête ses 20 ans. Fonds en euros performant. Frais de gestion concurrentiels.
Épargne Retraite 2 Plus Allianz Vie / Fapès Diffusion	+2,80 %	+30,58 %	54	2 % / 1,5 %	0,36 / 0,60 %	0,50 %	Très compétitif sur les frais. Le fonds en euros (Allianz) est rémunérateur.
Évolution Vie Aviva vie / Assurancevie.com	+2,46 %	Créé en 2014	81	0	0,60 %	0	Le seul assuré par Aviva sur Internet. Souscription 100 % dématérialisée.
Gaipare Selectissimo Allianz Vie / Gaipare	+2,90 %	+31,21 %	83	3,95 % / NC	0,60 % / 1 %	1 %	Contrat associatif dont le fonds en euros est le plus performant.
HSBC Stratégie Patrim. Vie HSBC Assur. Vie / HSBC	+2,25 %	+27,22 %	90	1,5 % / 0,01 %	0,75 % / 0,60 %	0,60 %	Attrayant sur les unités de compte grâce à des frais de gestion réduits.
Multéo GMF Vie / GMF	+2,50 %	+28,77 %	12	2 % / 0,34 %	0,75 %	0,50 %	Fonds en euros solide. Réserves de rendement importantes (plus de 5 %).
Multisupport Confiance SAF BTP Vie / Pro BTP	+2,39 %	+30,61 %	7	2 % / 1,24 %	0,52 % / 0,60 %	0,50 %	Une garantie plancher est intégrée sans surcoût au contrat.
RES Multisupport MACSF Épar. Retraite / MACSF	+2,40 %	+30,08 %	16	1 % / 0,61 %	0,50 %	0,20 %	De nombreuses opérations sont accessibles directement en ligne.
Winalto Maaf Vie / Maaf	+2,35 %	+29,06 %	19	2 % / NC	0,40 % / 0,60 %	0,50 %	Inclut les garanties plancher et doublement du capital en cas d'accident.

* Contrats des mutuelles et associations primés en 2017 et contrats Grands Trophées d'Or des catégories grands réseaux, conseillers libéraux et Internet.
(1) Rendement après frais de gestion, mais avant prélèvements sociaux de 15,5 % et impôt. (2) Fonds en euros/Unités de compte. NC : non communiqué.