7 solutions pour augmenter vos revenus

Accroître durablement sa pension ou ses revenus d'activité en puisant dans ses placements tout en maintenant son capital n'est pas aisé, mais c'est possible ! Nous vous proposons des stratégies adaptées à tous les profils d'investisseur, dans un contexte de fiscalité au plafond et de taux d'intérêt au plancher.

SHUTTERSTOCK

1 Effectuer un rachat sur son assurance vie

L'idéal est d'avoir un contrat multisupport d'une durée supérieure à huit ans, puis de procéder chaque mois, voire chaque trimestre (c'est vous qui décidez en fonction des possibilités offertes par votre contrat) à des rachats partiels. De la sorte, l'imposition sera limitée dans la mesure où les gains bénéficient d'un abattement annuel – hors prélèvements sociaux – de 4600 euros (pour les personnes seules) ou de 9200 euros (couples mariés ou pacsés). Au-delà, selon l'option choisie par le bénéficiaire, les produits sont soumis à l'impôt sur le revenu ou à un prélèvement forfaitaire libératoire au taux réduit de 7,5 % versements réalisés avant le 27 septembre 2017).
Prenons le cas d'un célibataire qui souhaite retirer d'un contrat ouvert il y a dix ans 20000 euros (composés de 12500 euros en capital et de 7500 euros en plus-value) : s'il a opté pour le prélèvement forfaitaire, il paiera un impôt de 217,50 euros [(7500 – 4600) × 7,5 %], augmenté des 1290 euros de prélèvements sociaux (7500 × 17,2 %) s'ils n'ont pas déjà été prélevés. Au total, la pression fiscale ne représentera que 7,5 % du rachat (1507,5/ 20000).

2 Sortir en rente défiscalisée d'un PEA

Après cinq ans de détention, la sortie en capital du PEA n'est pas la seule option, contrairement à une idée reçue. Elle peut aussi s'effectuer sous forme de rente.
Pour calculer le montant de la rente, la compagnie d'assurances s'appuie sur plusieurs paramètres, notamment l'espérance de vie du bénéficiaire et les conditions de marché pour placer le capital. Avec une constante : plus le bénéficiaire est jeune et plus la rente versée sera faible. Pour une personne de 65 ans, qui dispose de 100000 euros sur son PEA, le taux de conversion, c'est-à-dire le rapport entre la première rente annuelle et le capital de départ, tourne actuellement autour de 3,5%. Dans ce cas, la rente de départ s'établira à 3500 euros (3,5% × 100000 euros). Cette rente issue du PEA bénéficie d'un avantage fiscal important : elle est exonérée d'impôt sur le revenu. Mais elle reste soumise aux prélèvements sociaux sur une fraction de leur montant, qui dépend de l'âge du bénéficiaire (40% entre 60 et 69 ans, par exemple).

Profiter des dividendes des SCPI

Un ticket d'entrée accessible à partir de quelques centaines d'euros, des revenus réguliers qui se maintiennent autour de 4 % l'an sans souci de gestion, le tout avec des potentialités de plus-values : dans un environnement marqué par la baisse sensible des rendements obligataires et la volatilité élevée des cours de Bourse, les SCPI font figure de valeur refuge, en affichant un couple rendement/risque intéressant. Leur objet, rappelons-le, est d'acquérir et de gérer, avec l'épargne collectée auprès des particuliers, un patrimoine immobilier affecté à la location (article L. 214-114 du Code monétaire et financier). Ce faisant, la société redistribue chaque année à ses associés, sous forme de dividendes, les loyers perçus, déduction faite des frais.

Louer une chambre à un étudiant

Vous résidez dans une ville universitaire où les tensions sont vives sur le marché locatif, comme Paris, Aix-en-Provence, Bordeaux, Lille, Lyon ou Toulouse. Vous jouissez d'une chambre meublée et libre d'au moins 9 m² avec si possible une salle d'eau attenante. Alors, vous pouvez la louer à un étudiant avec un bail réduit à neuf mois, autorisé par la législation. Et, atout de taille, en deçà d'un plafond de prix au mètre carré, les loyers ne sont pas imposés. Pour 2020, ce plafond a été fixé à 190 euros par an en Île-de-France (soit 15,83 euros par mois) et à 140 euros en province (11,66 euros par mois). À Paris, une chambre de 12 m² peut vous rapporter 2 280 euros par an, net d'impôt. Sinon, les loyers sont à déclarer dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

25 contrats vie multisupports Trophées d'Or du *Revenu* en 2020

Contrat (Assureur / Distributeur)	Rendements 2019 (1)	Frais sur versements (maximum) (2)
Arpèges (Axa/Agents généraux)	+1,6 %	4,85 %
BforBank Vie (Spirica/BforBank)	+1,65 %	0 %
Boursorama Vie (Generali/Boursorama)	+1,55 %	0 %
Cachemire Pat. (CNP/La Banque Postale)	+1,35 %	2 %
Carac Profiléo (Carac)	+2,20 %	3,50 %
Cler (Axa/Agipi)	+1,70 %	4,85 %
Compte Épargne Libre Avenir (MIF)	+1,95 %	2 %
Helios Sélection (Le Conservateur)	+1,80 %	3 %
Contrat Afer (Aviva Vie/GIE Afer)	+1,85 %	2 %
Darjeeling (SwissLife/Placement Direct)	+1,30 %	0 %
Dynavie (Capma & Capmi/Monceau Assurances)	+2,20 %	2 %
Ébène (Sogécap/Société Générale)	+1,30 %	2,50 %
Épargne Retraite 2 Plus (Allianz/Asac-Fapès)	+2,05 %	2 %
Évolution Vie (Aviva vie/Assurancevie.com)	+1,76 %	0 %
Fortuneo Vie (Suravenir/Fortuneo)	+1,60 %	0 %
Gaipare Selectissimo (Allianz/Gaipare)	+2,15 %	3,95 %
HSBC Stratégie Patrim. (HSBC Assurance vie/HSBC)	+1,73 %	1,50 %
Linxea Avenir (Suravenir/LinXea)	+1,60 %	0 %
Mes-placementsliberté (Spirica/Mes-placements.fr)	+1,50 %	0 %
Multéo (GMF)	+1,90 %	2 %
Multisupport Confiance (SAF BTP Vie/Pro BTP)	+1,46 %	1 %
Primonial Sérénipierre (Suravenir/Primonial)	+2,80 %	5 %
RES Multisupport (MACSF)	+1,70 %	1 %
Titres@Vie (SwissLife/Altaprofits.com)	+1,30 %	0 %
Winalto (Maaf)	+1,75 %	2 %
Moyenne	**+1,77 %**	**1,81 %**

(1) Rendement minimum du fonds en euros servi par le contrat. Il s'entend net de frais de gestion du contrat, avant prélèvements sociaux et fiscaux. (2) Attention : les frais sur versements sont négociables en fonction notamment des montants confiés ou de la complexité du dossier.

Pour chaque contrat multisupport récompensé d'un Trophée d'Or de l'assurance vie, *Le Revenu* conseille une allocation financière type qui mixe fonds en euros et unités de compte (*Le Revenu* daté d'avril 2020, pp. 31 et suivantes). Elle dépend principalement des supports financiers qui composent le contrat. Pour l'année 2019, les profils prudents du *Revenu* ont enregistré une performance comprise entre 3,7 et 7,5 % et les profils équilibrés du *Revenu* entre 5,3 et 13,7 %. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Gérer un portefeuille d'actions à gros dividendes

Selon *Le Revenu*, sur la période 1968-2018, les dividendes représentaient plus de 30 % de la performance des actions françaises. Parmi les valeurs «généreuses», les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) doivent redistribuer au moins 95 % des loyers et 70 % des plus-values. Autres valeurs à gros dividende: les financières (Axa, BNP Paribas, Crédit Agricole Société Générale) et les sociétés avec une forte participation de l'État (CNP Assurances, EDF, Engie, Orange). Mais le dividende n'est pas tout. Il faut tenir compte de la solidité financière de l'entreprise et de sa capacité à augmenter ses profits dans le temps. Pour optimiser votre retour sur investissement net de prélèvements fiscaux et sociaux, investissez via un plan d'épargne en actions (PEA) exonéré d'impôt après cinq ans.

Profiter de son épargne retraite défiscalisée

Vous avez cotisé durant votre vie professionnelle à l'un des dispositifs d'épargne retraite, comme le plan d'épargne retraite populaire (Perp, ouvert à tous), Madelin (réservé aux non-salariés) ou la Préfon (pour les fonctionnaires et agents de la fonction publique). Pour ces trois régimes, à de rares exceptions près (l'achat de sa première résidence principale dans le cas du Perp), les prestations de retraite revêtent toutes la forme de rente viagère. L'organisme auprès duquel vous avez souscrit s'engage à vous verser un revenu régulier jusqu'à votre décès. En contrepartie, le capital est aliéné (il ne vous appartient plus). Pour convertir le capital en rente, il est appliqué un taux qui dépend de l'âge de l'assuré, son espérance de vie et un taux technique qui repose sur les revenus financiers futurs.

Vendre sa résidence principale en viager sans déménager

Continuer à vivre chez soi, profiter d'un capital et d'un complément de ressources jusqu'à la fin de ses jours: le viager relève de la formule miracle. À condition de ne pas avoir de descendants ou d'avoir mené cette opération en plein accord avec eux. Ce dispositif, inscrit dans le Code Napoléon, retrouve ses lettres de noblesse. Certes, dans la transaction, la valeur du bien subit une décote, l'acheteur n'en ayant pas la jouissance et ne percevant pas de loyer. Cette décote est de l'ordre de 50 % si le cédant a 70 ans et de 40 % à 80 ans. La valeur occupée se décompose entre le bouquet (c'est-à-dire le prix payé lors de la signature) et une rente à vie (indexée sur l'indice des prix hors tabac). Plus le bouquet est important, moins la rente est élevée et vice-versa.

Les placements qui distribuent des revenus à la loupe

	Rentabilité 2020	Risques	Fiscalité	Souplesse	Commentaires et conseils
Actions à dividendes élevés	2 à 7 %	Aléas boursiers.	Dividende soumis au PFU (30 %) ou à l'impôt sur le revenu.	Vente toujours possible, mais risque de moins-values.	Attrayant, mais privilégiez la détention via un PEA.
Assurance vie (fonds en euros)	1 à 3 % pour notre sélection	Garantie en capital.	Intérêts très peu fiscalisés et abattement après huit ans.	Mise en place possible de retraits programmés.	Pour des revenus réguliers en toute sécurité.
Livrets à taux boosté	1 à 2 %	Faibles.	Taxés au PFU (30 %) ou à l'impôt sur le revenu.	Retrait possible à tout moment, mais pénalisé.	Placement d'attente, pour quelques mois.
Immobilier locatif	3 à 7 %, selon l'emplacement	Impayés de loyer.	Abattement de 30 % si les loyers perçus sont inférieurs à 15 000 €.	Très peu de souplesse. Investissement de long terme.	La flambée des prix a réduit les opportunités.
Obligations d'État	Moins de 1 %	Hausse des taux.	Taxés au PFU (30 %) ou à l'impôt sur le revenu.	Risque de perte en capital en cas de revente avant terme.	Efficace, mais faible espoir de rendement actuellement.
Obligations du secteur privé	Selon la qualité de la signature	Hausse des taux.	Taxés au PFU (30 %) ou à l'impôt sur le revenu.	Risque de perte en capital en cas de faillite de l'émetteur.	Les taux se sont fortement resserrés. Attendez.
SCPI de bureaux et commerces	3 à 5 %	Mauvaise gestion.	Fiscalité favorable en cas de détention via l'assurance vie.	La liquidité via l'assurance vie est meilleure qu'en direct.	Affecté par la crise économique. Attendez.
Viager immobilier	Selon votre âge	Impayés.	Fraction taxable selon votre âge (30 % à partir de 70 ans).	Logement aliéné. Impossibilité de revenir en arrière.	Revient sur le devant de la scène. Mais peu pratique.

La Bourse et l'immobilier locatif sont les placements les plus utilisés par les particuliers qui cherchent un complément mensuel de revenu. L'assurance vie est souvent utilisée pour financer des dépenses exceptionnelle (voiture, voyage, bateau...). Le viager immobilier n'est intéressant qu'après 70 ans pour les épargnants sans enfants.