

Le Club de Gestion

Préparer sa retraite avec la location en meublé non professionnel

A quel âge pourrions-nous prendre notre retraite ? Quel sera le montant de mes pensions ? Ce sont autant de questions que chacun se pose et qui font perpétuellement l'actualité tant les réformes se succèdent. Face à nos inquiétudes, bon nombre continue de penser que le meilleur investissement pour nos vieux jours reste l'immobilier et des dispositifs existent pour faire d'une pierre deux coups : préparer sa retraite et défiscaliser.

Ce dossier thématique, rédigé en partenariat avec Olivier Le Rigoleur, revient sur les questions clés pour nos retraites et propose une solution intéressante : l'investissement dans une chambre médicalisée, un placement sûr dans un produit éthique qui bénéficie de la réduction d'impôt des loueurs en meublé non professionnels.

I – Les questions clés pour nos retraites

A quel âge puis-je partir à la retraite ?

L'âge légal est fixé à 60 ans et ce, sauf cas particuliers, dans la majorité des régimes de retraite et quelle que soit votre carrière ou le nombre de trimestres que vous avez validé. Dans les régimes complémentaires Arrco et Agirc (si vous êtes cadre), il est possible de liquider vos droits à la retraite dès 55 ans. En contrepartie, vous subirez, la plupart du temps, des minorations élevées.

Vous pouvez partir à la retraite avant l'âge légal. Un départ est possible à partir de 56 ans dans certaines conditions. Mais celles-ci sont de plus en plus restrictives.

Il faut aussi savoir que l'employeur ne peut pas mettre un salarié à la retraite avant l'âge de 70 ans. La loi de financement de la Sécurité sociale impose à l'employeur le respect d'une procédure stricte pour la mise à la retraite d'un salarié âgé de 65 à 70 ans et le choix définitif revient au salarié.

Comment le montant de la pension sera-t-il calculé ?

A compter de cette année, tous les assurés recevront à 35 ans, puis tous les cinq ans, un document appelé « Relevé Individuel de Situation » (RIS). Vous pouvez également le demander à votre caisse de retraite une fois tous les deux ans. Ce dossier récapitule les droits que vous avez acquis dans chacun de vos régimes. Examinez-le sans tarder et faites

DOSSIER THEMATIQUE N° 5

Préparer sa retraite - LMNP

SOMMAIRE :

I : Les questions clés pour nos retraites

- Age de départ,
- Montant des pensions,
- Optimisation de la retraite.

II : La retraite et le loueur en meublé non professionnel (LMNP)

- Bénéficiaire,
- Investissement,
- Engagement,
- Réduction d'impôt...

III : Investissez dans un produit éthique : Une chambre médicalisée

- Une approche immobilière sélective,
 - 7 raisons d'investir dans une chambre médicalisée.
-

Le Club de Gestion

valoir vos éventuelles corrections à vos caisses de retraite. A 55 ans, puis tous les cinq ans, une « estimation indicative globale » viendra compléter le relevé individuel de situation. Elle vous fournira une évaluation de vos pensions de retraite.

Par ailleurs, le simulateur en ligne M@rel, mis en place par Info Retraite, vous permet d'effectuer des simulations. Satisfaisant si vous avez une carrière simple, il vaut mieux y regarder à deux fois si votre parcours n'est pas linéaire (changement de statut, travail à l'étranger, chômage...).

Comment optimiser ma retraite ?

Vous n'êtes pas obligé de liquider tous vos régimes de retraite en même temps. Ainsi, il est envisageable de liquider son régime de base, l'Arrco et l'Agirc (tranche B) à 60 ans, et d'attendre 65 ans pour liquider l'Agirc (tranche C) sans minoration. Il est également possible, et souvent bénéfique, pour un travailleur non salarié, de liquider sa pension du régime général, de continuer à travailler, et donc de dégager des droits dans son régime de retraite d'indépendant.

Le mois de liquidation de vos droits est important ; le nombre de trimestres validés l'année de la liquidation est limité au nombre de trimestres civils travaillés. Ainsi, en partant le 1er mars, vous ne validerez aucun trimestre supplémentaire. En vous retirant le 1er avril, vous pourrez « engranger » 1 trimestre supplémentaire. Sachez également que le salaire perçu l'année de la liquidation n'est pas utilisé dans le calcul du salaire annuel moyen.

Le cumul emploi et retraite permet de percevoir immédiatement, en plus de son salaire, ses pensions de retraite et de ne pas subir d'éventuelles réformes des retraites. En contrepartie, les cotisations retraite ne sont plus productrices de droits. Il faut rompre son contrat de travail et liquider ses pensions, quitte parfois à être pénalisé dans un de ses régimes complémentaires.

L'avantage de la surcote, c'est-à-dire de poursuivre une activité, est d'obtenir, à terme, une pension plus élevée en continuant à produire des droits à la retraite. En règle générale, le cumul emploi et retraite se révèle financièrement plus intéressant que la surcote.

II – La retraite et le loueur en meublé non professionnel (LMNP)

Le 18 mars 2009, l'Assemblée Nationale a adopté un nouveau texte qui permet une réduction d'IR pour investissements locatifs en meublé non professionnel.

DOSSIER THEMATIQUE N° 5

Préparer sa retraite - LMNP

LE PROCHAIN DOSSIER THEMATIQUE :



DT6 – Le seuil de rentabilité

LE PRECEDENT DOSSIER SPECIAL :



DS1 – Les 10 clés de réussite de la création d'entreprise

Le Club de Gestion

Qui bénéficie de la réduction d'impôt ?

La réduction d'impôt sur le revenu s'applique aux contribuables, personnes physiques, fiscalement domiciliés en France.

A noter : les investissements réalisés par l'intermédiaire d'une société n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt.

La réduction d'impôt s'applique au titre de l'acquisition d'immeubles, neufs et assimilés, donnés en location dans les trois conditions cumulatives suivantes :

- L'immeuble est destiné à la location meublée,
- L'activité de location n'est pas exercée à titre professionnel,
- Le produit de la location est imposé dans la catégorie des BIC.

Le régime fiscal de la location meublée est réservé aux locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire.

La réduction d'impôt s'applique aux contribuables qui exercent une activité de location meublée à titre non professionnel au moment de l'acquisition du logement. S'ils exercent l'activité de location meublée à titre professionnel, la réduction d'impôt ne s'applique pas au logement acquis. En revanche, lorsque le propriétaire du logement passe de la qualité de loueur en meublé non professionnel à celle de loueur en meublé professionnel au cours de la période d'engagement de location, la réduction d'impôt n'est pas remise en cause.

Pour quels investissements ?

Quelle que soit la nature de l'investissement, la réduction d'impôt s'applique, en principe, aux acquisitions, du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012, de logements :

- neufs achevés,
- en l'état futur d'achèvement,
- achevés depuis au moins 15 ans, ayant fait l'objet d'une réhabilitation avant l'acquisition,
- achevés depuis au moins 15 ans, qui font l'objet de travaux de réhabilitation.

A noter : La date d'acquisition s'entend de la date de la signature de l'acte authentique d'achat. Pour les logements, autres que les logements acquis neufs, la circonstance que l'achèvement de l'immeuble ou des travaux intervienne après 2012 ne fait pas obstacle à la réduction d'impôt.

DOSSIER THEMATIQUE N° 5

Préparer sa retraite - LMNP

LES PRECEDENTS DOSSIERS THEMATIQUES :



DT3 – La situation financière - Analyse de la trésorerie



DT4 – Le diagnostic de gestion

Le Club de Gestion

Logements situés dans des structures avec services

Plusieurs types de structure ouvrent droit à la réduction d'impôt. Les logements doivent être situés, notamment, dans :

- Une résidence de tourisme classée,
- Une résidence avec services pour étudiants,
- Une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément qualité,
- Un établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées,
- Un établissement social ou médico-social qui accueille des personnes handicapées,
- Un établissement délivrant des soins de longue durée.

Engagement de location

La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement du contribuable de louer le logement meublé pendant une durée minimale de 9 ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence où il se trouve et le logement doit être donné en location dans un délai d'un mois à compter de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure.

Calcul de la réduction d'impôt

La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du logement dans la limite de 300 000 € au titre d'une même année d'imposition, même en cas d'acquisition de plusieurs logements.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

- 25 %, pour les investissements réalisés en 2010,
- 20 %, pour les investissements réalisés en 2011 et 2012.

Le taux de réduction correspond à la date d'acquisition du logement, quelle que soit la nature de l'investissement. Il s'agit donc de la date de signature de l'acte authentique.

Exemple : En 2010, un contribuable acquiert 2 logements neufs dans une résidence médicalisée, pour un prix respectif de 175 000 € et de 150 000 €. Le montant de la réduction d'impôt imputable est déterminé comme suit :

DOSSIER THEMATIQUE N° 5

Préparer sa retraite - LMNP

WWW.PLUS2RETRAITE.COM



A partir de Nantes, le cabinet Plus2retraite sillonne toute la France.

Ecoutes, diagnostics, conseils, disponibilité, réactivité, impartialité caractérisent l'Expert en LMNP.

Contact au :

06.63.11.80.85

www.plus2retraite.com

Le Club de Gestion

- au titre de l'année d'acquisition des logements (2010), le contribuable bénéficiera d'une réduction d'impôt d'un montant de 8 333 €,

- le montant total de la réduction d'impôt obtenue par le contribuable au titre de l'acquisition de ces deux logements s'élèvera in fine à 75 000 €, étalé sur 9 ans.

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année d'acquisition et se répartit sur 9 ans, à raison de 1/9 de son montant chaque année. Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable excède l'impôt dû la même année, le solde peut être imputé sur les années suivantes, dans la limite de six ans.

Plafonnement global des niches fiscales

La réduction d'impôt est prise en compte au titre du plafonnement global des niches fiscales. Ainsi, pour l'imposition des revenus 2009, l'ensemble des avantages fiscaux qui comprend la réduction d'impôt pour l'investissement locatif en meublé, ne peut pas procurer au contribuable une réduction de son impôt sur le revenu supérieure à la somme de 25 000 € et de 10 % de son revenu imposable soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

A compter de l'imposition des revenus de l'année 2010, ces montants sont ramenés respectivement à 20 000 € et 8 % du revenu imposable.

III – Investissez dans un produit éthique : Une chambre médicalisée

Dans un environnement économique en profonde mutation, les investissements répondant aux besoins fondamentaux sont gages de sécurisation et de valorisation patrimoniale. Investir dans l'hébergement des personnes âgées, c'est participer au développement d'un secteur offrant une lisibilité exceptionnelle. Une demande structurelle liée aux évolutions sociodémographiques en constante progression des résidents en garantit la pérennité.

Secteur encadré par les pouvoirs publics au travers d'une stricte réglementation, l'hébergement des personnes âgées dépendantes bénéficie d'un environnement particulièrement sécurisé. Face à ces besoins incompressibles, la nécessaire croissance du parc d'établissements pour personnes âgées dépendantes implique une mobilisation de l'ensemble des acteurs. Contribuer à cet enjeu social, économique et humain, c'est avant tout réaliser une opération patrimoniale responsable.

DOSSIER THEMATIQUE N° 5

Préparer sa retraite - LMNP

TEMOIGNAGES :



« M. Le Rigoleur est un professionnel sérieux qui axe sa démarche commerciale en fonction des besoins du client. Il est clair et précis dans ses renseignements et n'hésite pas à passer du temps et à se déplacer pour expliquer toutes les subtilités des produits. Téléphonnez-lui en toute confiance ! »

Thierry BARRE, Directeur régional des ventes nord chez Tornier.

« Pour son expertise, ses conseils, son suivi et sa patience, je recommande professionnellement de consulter Olivier Le Rigoleur qui se mettra en 4 pour vous satisfaire. »

Jean-François SANCHEZ, Directeur activité protection 24 téléassistance.

Le Club de Gestion

Plus2retraite, une approche immobilière sélective

La diversité des résidences médicalisées proposée par Plus2retraite témoigne d'un souci constant d'impartialité et d'objectivité dans son approche du produit.

Son comité de référencement vous propose les meilleurs investissements immobiliers suivant des critères quantitatifs et qualitatifs définis rigoureusement par un cahier des charges :

- Qualité de l'emplacement, des prestations, des équipements collectifs dans l'environnement de la résidence médicalisée,
- Sécurité du montage financier et du placement proposé avec un promoteur reconnu, un gestionnaire d'expérience (solide financièrement), des garanties locatives, des baux fermes (qui paie quoi ?),
- Pérennité de la rentabilité et de la valeur patrimoniale du bien proposé.

En conséquence, le large choix en termes de programmes sélectionnés permet à tout investisseur de trouver une offre produit performante et sécurisée.

La position de Plus2retraite est clairement atypique dans le secteur : le cabinet revendique clairement son indépendance vis à vis des promoteurs, gestionnaires et exploitants. Il garde ainsi la totale maîtrise de son processus de référencement.

Le cabinet refuse toute prise de participation capitalistique dans les opérations qu'il référence. C'est pour lui le seul moyen de garantir l'impartialité de ses analyses.

Fiscalisé ou pas, investir dans une chambre médicalisée va optimiser votre retraite complémentaire pour les 7 raisons suivantes :

1. Rentabilité GARANTIE jusqu'à 5,45 % HT/HT : que la chambre médicalisée soit inoccupée ou occupée, le gestionnaire vous verse votre loyer,
2. Grâce à la SELECTION des programmes de Plus2retraite, les charges habituellement élevées en immobilier sont ici MAITRISEES,
3. Si vous ne payez PAS d'impôt, acquérir une chambre médicalisée vous permettra d'augmenter vos revenus, PAS votre fiscalité !
4. Si vous êtes IMPOSABLE, l'achat d'une chambre médicalisée vous permettra en 2010 de bénéficier d'une réduction d'impôt de 25% sur

DOSSIER THEMATIQUE N° 5

Préparer sa retraite - LMNP

EXEMPLE :



Achat d'une chambre médicalisée d'une valeur de 157 730 € TTC (meubles inclus) :

Prix réellement payé : 131 881 € (hors frais d'acquisition)

Economie TVA : 25 849 €.

Rentabilité nette garantie : 4,90 % soit 6 462 €/an indexée.

Financement : hypothèse taux 4,10% ass. Comprise sur 20 ans.
Remboursement : 1 014 €/mois.
Rentabilité : 539 €/mois indexée.
Réduction fiscale : 246 €/mois.
Votre « cotisation retraite » : 229 €/mois (année 1).

Une indexation raisonnable de 2% impliquerait une cotisation/mois de 165 € année 10 et 40 € année 20.

SYNTHESE

A la fin de votre crédit, vous bénéficiez d'un capital de 186 000 € et d'une rente de 9 162 €/an toujours indexée.

Le Club de Gestion

le prix d'acquisition, en 2011 et en 2012 de 20% !

5. Vous investissez HT car vous récupérez 19,6 % de TVA sur le prix d'acquisition,
6. Votre chambre médicalisée vous permet d'avoir un STATUT SOCIAL. Vous pouvez arrêter de travailler tout en continuant à cotiser pour récupérer des trimestres,
7. Revente de la chambre médicalisée à un investisseur intéressé par ce placement retraite, par sa rentabilité et par l'avantage fiscal du LMNP.



Pour toute information complémentaire ou pour demander une étude gratuite et personnalisée, contactez Olivier Le Rigoleur au 06.63.11.80.85 ou consultez le site :

www.plus2retraite.com



Olivier Le Rigoleur

www.plus2retraite.com

Port : 06.63.11.80.85

ABONNEMENT :

Vous n'êtes pas abonné aux dossiers du **Club de Gestion**, abonnez-vous gratuitement par mail :

abonnement@club-gestion.fr

Pour recevoir tous les dossiers dès leur parution.

DOSSIER THEMATIQUE N° 5

Préparer sa retraite - LMNP

COMMENTAIRES :

Pour lire les commentaires publiés et commentez cet article à votre tour :

[Cliquez ici](#)

CONTACTS :

Retrouvez tous les dossiers thématiques sur www.club-gestion.fr dans la rubrique « Dossiers thématiques ».

Pour toute information complémentaire sur cet article ou sur le Club de Gestion, contactez-nous par mail :

contact@club-gestion.fr