

# Gestion de patrimoine

## GUIDE DE RÉFLEXION

Aujourd'hui deux constats s'imposent aux pharmaciens : **les retraites sont insuffisantes pour maintenir son train de vie et il y a un changement de mode de construction du patrimoine.**

✍ Philippe Richard

### LES SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT PRÉPARATOIRES : TOUR D'HORIZON

#### L'épargne retraite

Au 1<sup>er</sup> octobre 2019, le Plan d'épargne retraite (PER) a pris le relais des anciens contrats **loi Madelin** et les **PERP (Plan d'épargne retraite populaire)** - produit articulé comme un contrat d'assurance-vie - épargne répartie entre « fonds euros » (capital garanti) et Unités de comptes ayant un potentiel de valorisation plus élevé mais avec un risque de perte en capital.

Dans un contexte de baisse du rendement des fonds en euros, la performance financière de ces solutions est médiocre. La déductibilité fiscale des abondements de ces contrats, bien que plafonnée, constitue l'avantage majeur de ces solutions : les versements sont déductibles des revenus TNS (travailleur non salarié) pour la loi Madelin, du revenu Global imposable pour le PERP.

Le capital constitué, renforcé des intérêts et produits, est reversé sous forme de rente viagère au moment de faire valoir ses droits à la retraite. Les rentes versées sont soumises à l'impôt sur le revenu et aux cotisations sociales.

**L'inconvénient est que le capital est aliéné et indisponible.** Il n'est pas possible de le récupérer, sauf cas exceptionnels prévus par les textes, avant la conversion en rente. Le nouveau PER conserve l'intérêt fiscal des anciens contrats en offrant plus de souplesse, pour sortir en capital notamment.

#### Exemple chiffré

**Pour se constituer un capital de 100 000 euros (ayant un rendement prudent de 2%), il faut verser 754 euros/mois sur 10 ans, ou 340 euros/mois sur 20 ans. À partir d'un tel capital, l'ordre de grandeur de la rente perçue par un homme de 62 ans prenant sa retraite est d'environ 375 euros/mois (variable selon les options des contrats).**

*NB : la fiscalité n'est pas prise en compte dans l'exemple.*

L'effort pour obtenir une prestation significative est important. En cas de décès prématuré, un capital minimum peut être garanti aux ayant-droits sur option, mais ce n'est pas systématique. Recourir à ces solutions ne paraît donc pas très efficient.

#### L'épargne immobilière

Elle constitue une solution intéressante, notamment parce qu'il est ainsi possible d'utiliser l'**effet de levier du crédit**, dans un contexte de **taux bas**. L'épargne immobilière permet de créer une rente venant compléter la pension de retraite, tout en créant un patrimoine transmissible ou cessible.

● **L'immobilier classique**, dit ancien, ou de défiscalisation (lois : Pinel, Malraux, Monuments historiques) : La rentabilité est variable, de 2 à 4%, parfois plus, mais les revenus fonciers dégagés sont soumis à fiscalité à votre Taux marginal d'imposition et cotisations sociales : quand le titulaire est en exercice et notamment en nom propre ou SNC, c'est plus de la moitié de la rentabilité qui s'évapore, sans parler de carence locative (loyers impayés) ou vacance locative (bien non loué), et des soucis de gestion (état des lieux, remise en état, recours à une agence).

#### Notre recommandation

**Les investissements de défiscalisation ne conviennent pas au titulaire qui vend son officine pour partir en retraite, car ses revenus et sa fiscalité vont diminuer. Se sont des investissements à réaliser 6 à 12 ans avant la retraite, au titre de la construction patrimoniale et de l'avantage fiscal.**

#### L'INGÉNIERIE FINANCIÈRE

L'ingénierie financière offre à chaque moment de la construction patrimoniale du pharmacien la possibilité de convertir du patrimoine professionnel en patrimoine personnel. Il s'agit de techniques éprouvées, très « optimisantes », qu'il convient de mettre en œuvre avec discernement, comme :

- l'évolution de la forme juridique et du régime fiscal,
- le refinancement des comptes courants,
- les opérations d'OBO (Owner Buy-Out) ou « vente à soi-même » (création de holding SPFPL).

Réaliser une opération d'OBO permet de dégager du capital à titre personnel, pour réaliser des investissements, en profitant de l'effet de levier du crédit et des taux bas, et ainsi anticiper l'organisation de sa retraite.

● **L'immobilier géré (Loueur meublé non professionnel ou Loueur meublé professionnel)** : Il s'agit d'investir dans des résidences comme les Ehpad, les résidences seniors, hôtelières d'affaires ou de tourisme, résidences étudiantes. La gestion de votre bien est confiée via un bail commercial, de 9 à 11 ans en général, à un gestionnaire qui s'engage au versement d'un loyer, indexé. Les revenus sont imposés au titre des **BIC** (Bénéfices industriels et commerciaux). Ce régime permet la comptabilisation et la déduction des amortissements du bien : il en découle un **résultat fiscal nul ou quasi nul** pendant une dizaine d'années, jusqu'à vingt ans si l'on recourt à l'endettement, ce qui est évidemment conseillé. La rentabilité, de l'ordre de 3,5%, est donc nette de fiscalité et sans aucun souci de gestion. C'est un schéma retenu par de nombreux pharmaciens.

#### Notre recommandation

**Créer une SARL de famille au capital symbolique de 5 000 euros avec ses enfants. La SARL acquiert des biens sous le régime LMNP, par apport en compte courant de liquidités dégagées par la cession de la pharmacie. Démembrer les parts et faire donation de la nue-propriété des parts aux enfants en se réservant l'usufruit, qui intègre la gouvernance. Les droits de donation sont faibles. Au décès des parents, les enfants sont en pleine-propriété d'une SARL détenant un patrimoine immobilier générateur de revenus, sans autre droit de succession que ceux payés lors de la donation.** Rappel des droits de donation/succession : 20% au-delà de 15 932 euros, 30% au-delà de 552 324 euros, 40% au-delà de 902 838 euros. Il existe aussi un abattement de 100 000 euros par enfant, par parent, tous les 15 ans sur les donations.

● **L'achat de nue-propriété d'un bien immobilier démembré temporairement** :

Tout bien immobilier peut faire l'objet d'un démembrement temporaire, distinguant la nue-propriété de l'usufruit. L'achat de la nue-propriété, à crédit, d'un bien démembré, pour une période de 15 ans par exemple, permet d'acquérir un bien à un prix décoté. Durant la période du démembrement, il n'y a aucune perception de loyer, donc pas de fiscalité, et pas de taxe. En revanche, il y a imputation des intérêts sur les revenus fonciers de l'investisseur s'il en perçoit. Au terme de la période, l'usufruit rejoint la nue-propriété entre les mains de l'investisseur pour reconstituer la pleine-propriété, sans aucun frottement fiscal ou paiement de droits. En outre, la fiscalité s'enclenche : les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu et impôt sur la fortune immobilière (IFI) éventuel.

#### Notre recommandation

**Un investissement à réaliser 15 à 20 ans (durée du démembrement temporaire) avant la retraite. Un tel investissement ne paraît a priori pas pertinent s'agissant du produit de la cession de la pharmacie au moment de partir à la retraite.**

● **Société civile de placement immobilier (SCPI)**

Les SCPI permettent d'investir dans la pierre en achetant des parts de sociétés civiles investies en immobilier et qui distribuent le plus souvent des revenus locatifs réguliers sous forme de coupons trimestriels (4,35 % en moyenne en 2018).

Les revenus fonciers sont identiques à ceux issus de l'immobilier classique : Taux marginal d'Imposition (TMI) + prélèvements sociaux. Les parts de SCPI sont prises en compte dans le calcul de la base taxable à l'IFI.

#### Notre recommandation

**En fonction de votre situation fiscale, qui impacte la performance nette, valider la pertinence de l'investissement en SCPI. Vous pouvez y consacrer une enveloppe au titre de la diversification. S'intéresser aux organismes de placement collectif immobilier, les OPCi (support alternatif aux SCPI, fonctionnant sur les mêmes principes), investis en biens gérés sous le régime des BIC (location meublée), dont les produits versés aux investisseurs bénéficient de ce régime fiscal.**

#### L'épargne financière

● **L'assurance-vie**

Placement longtemps préféré des Français grâce aux fonds en euros qui procuraient rendement et sécurité. Aujourd'hui, la baisse des taux à laquelle nous sommes confrontés remet en cause son intérêt dans une perspective de développement patrimonial. L'obtention de rendement suppose de s'exposer à la volatilité des marchés financiers, en investissant dans des « Unités de compte » (paniers de titres), ce qui comporte des risques et suppose un bon accompagnement.

Son intérêt dans une perspective de transmission et de protection de la famille reste d'actualité, ainsi qu'une fiscalité douce.

● **PEA et comptes titres**

Ceux-ci, parce qu'ils sont l'indicateur du développement économique, sont des investissements performants sur le long terme. S'y positionner suppose d'accepter les « secousses » et les périodes de repli des marchés financiers.

● **Le « non-coté »**

Décorrélée des marchés financiers, cette solution en vogue permet d'investir au capital de sociétés censées se développer, mais avec un risque de perte en capital important, d'où une allocation recommandée modérée (5 à 10 % du patrimoine).

#### CONCLUSION

Réfléchir, préparer, organiser sa retraite en anticipant le plus tôt possible est une obligation absolue.

Tout au long de votre carrière de pharmacien d'officine, vous avez informé votre patientèle des dangers de l'automédication en faisant valoir l'utilité de vos conseils.

Il en va de même en matière de gestion de patrimoine.

Nous ne saurions trop vous recommander de faire appel à un professionnel qui vous accompagnera dans votre réflexion, posera un diagnostic et définira avec vous une stratégie cohérente par rapport à vos objectifs et vos critères d'investissement. •