



## DOSSIER CHANGEZ DE VIE GRÂCE À VOS PLACEMENTS

# Rente viagère

# Savoir déjouer

# les pièges

Transformer un capital en un complément de revenu garanti à vie : c'est la promesse de la rente viagère. Un dispositif à utiliser avec précaution pour éviter de graves désillusions.

**L'**engouement pour le plan d'épargne retraite (PER) – plus d'un million de Français y ont souscrit en dix-huit mois – a remis sur le devant de la scène la rente viagère. Ne soyons pas dupes : le succès revient davantage à ses avantages fiscaux et à la possibilité de sortir, aussi, en capital plutôt qu'à la promesse d'une rente garantie à vie. Il n'empêche, au moment de la retraite, ces millions d'assurés devront faire face à un dilemme : récupérer leur capital, qui sera alors entièrement taxé à l'impôt sur le revenu, ou le convertir en rente viagère.

Avec l'allongement de la durée de vie et la baisse du niveau de remplacement des retraites, cette seconde option est à étudier sérieusement. Mais la décision ne doit pas être prise à la légère car la propriété de l'épargne est transférée définitivement à l'assureur (c'est « l'aliénation du capital ») et cette **conversion en rente est irrévocable**.

Que ce soit dans le cadre d'une assurance vie, d'un plan d'épargne en actions (PEA), d'un ancien plan d'épargne populaire (PEP) ou bien d'un nouveau PER, les opportunités de sortie en rente sont nombreuses. Sa principale vertu n'est pas forcément financière, mais psychologique : en assurant des revenus à vie, la rente fait disparaître la peur de

manquer. « J'ai longtemps été réticent à la rente viagère à cause de l'aliénation du capital, explique Christian Cacciuto, président de l'Unep. Mais l'exemple de la crise financière de 2008 où beaucoup de retraités américains ont perdu parfois la moitié de leur placement et ont dû se remettre à travailler, m'a fait changer d'avis. »

Certes, en France, le sort des retraités n'a rien à voir avec les pensionnés d'outre-Atlantique. Il n'empêche, l'allongement de la durée de la vie interpelle. « La rente viagère offre un excellent rapport rentabilité/tranquillité », résume le président de l'Unep. Alors, pourquoi pas envisager, selon votre situation, et sous condition, de **transformer une petite partie de votre capital en rente** pour vous assurer un minimum de revenus. Les principaux pièges de la rente et nos conseils pour les déjouer.

## Montant de rente faible

**Notre conseil : convertissez votre capital le plus tard possible**

Bien peu d'épargnants ont une idée juste du niveau de capital nécessaire pour disposer d'un niveau décent de rente. **Un des principaux paramètres est l'âge** : plus vous êtes âgé lors de la conversion de votre capital en rente, plus celle-ci sera élevée puisque votre espérance de vie est plus faible. Vous avez donc intérêt à retarder le plus possible le passage en rente sous peine d'être déçu par son montant au regard du capital aliéné. Hors frais et éventuelle réversion, aliéner un capital de 100 000 euros permet d'obtenir une rente annuelle de quelque 9 300 euros à 80 ans, et seulement 3 400 euros à 60 ans. Avec réversion, les montants sont encore plus faibles (→ voir le tableau page 46).



« Il appartient à chaque souscripteur d'apprécier individuellement sa probabilité de dépasser l'espérance de vie calculée », estime le courtier MyPension xPER. La table de mortalité qui sert actuellement le plus souvent de calcul à la rente viagère est la TGF05, mais certains assureurs ont recours à leurs propres tables de mortalité certifiées par un actuaire agréé.

## Perte du capital en cas de décès précoce

**Notre conseil : pensez à la réversion**

Dans la **rente viagère dite "simple"**, si vous vivez centenaire, vous êtes gagnant. En revanche, en cas de décès prématuré au début de la rente, le capital confié à l'assureur est définitivement perdu pour vos héritiers. Une perspective peu réjouissante qui peut en rebuter plus d'un ! En optant pour la **rente réversible**, vous atténuez la perte financière. En effet, en cas de décès prématuré, le bénéficiaire désigné perçoit jusqu'à la fin de





sa vie, selon votre choix, 50 à 100 % de la rente que vous perceviez. Attention, sur le plan financier, cette option minore sensiblement la rente initiale, comme vu plus haut. Possible en théorie, la **réversion au profit de ses enfants est à proscrire**, le calcul étant fixé selon l'âge du bénéficiaire, la rente serait dans la très grande majorité des cas d'un montant ridiculement faible. Elle est déconseillée pour les mêmes raisons si votre conjoint est beaucoup plus jeune.

Pour encore plus de sécurité, l'option « annuités garanties » (appelée aussi « rente certaine ») assure le versement de la rente sur une durée minimale garantie fixée à la souscription (jusqu'à l'espérance de vie moins 5 ans). En cas de décès du crédientier durant cette période d'annuités garanties, l'assureur verse au bénéficiaire désigné la rente restant à courir. Si vous vivez au-delà

de la période d'annuités garanties, vous continuez à bénéficier de la rente. Une option bien souvent intéressante à regarder de près.

### Revalorisation aléatoire

**Notre conseil : anticipez le pire pour ne pas être déçu !**

**Lors de la souscription, le montant de votre rente est garanti :** vous connaissez d'avance quelle somme minimum vous toucherez tous les ans jusqu'à la fin de votre vie. Mais après **déduction de l'inflation**, le rendement réel de votre rente peut se contracter dans le temps. Comme un contrat d'assurance vie, la rente bénéficie d'une **revalorisation annuelle** : elle est liée aux résultats techniques de l'assureur (mortalité de son portefeuille d'assurés, etc.) et aux résultats financiers de la compagnie. La rente évolue aussi en fonction du taux technique, soit le rendement anticipé des placements réalisés par l'assureur avec votre argent. Aujourd'hui, il est fixé réglementairement à 0 % en raison du faible niveau des taux

## Le jargon à connaître

- **Contrat de rente viagère :** contrat garantissant à l'assuré, en contrepartie d'un capital auquel il renonce, le versement d'un revenu régulier sa vie durant.

- **Crédientier** (ou rentier) : titulaire de la rente dont le versement s'éteint à son décès, sauf en cas de réversion à un bénéficiaire désigné.

- **Table de mortalité :** établie selon des données statistiques, elle donne pour chaque âge la probabilité annuelle de décès d'un individu. Celle généralement utilisée est la table par génération de l'Insee dite TGF05 de 2005 et valable pour les hommes et les femmes.

- **Taux de conversion :** pour calculer la rente, l'assureur applique un taux de conversion au capital mobilisé. Il est fonction de l'âge du futur rentier, des frais, des options retenues et du taux technique. Pour simplifier, avec un taux technique de 0 % et abstraction faite des frais, un capital de 150000 euros détenu par un adhérent ayant une espérance de vie de quinze ans au jour de la liquidation du capital en rente ouvre droit à une rente simple de 150000 euros ÷ 15, soit 10000 euros par an.

- **Taux technique :** taux de revalorisation minimum garanti inclus dans le calcul de la rente. Il est encadré par l'État et plafonné à 60 % du TME (taux moyen des emprunts d'État) des six derniers mois.

des obligations d'État. Ce qui a pour conséquence que la rente de départ est moins élevée que dans le passé, mais le potentiel de revalorisation est, lui, plus important.

Une formule appelée « rente par paliers » permet de moduler le montant perçu à la hausse (par exemple, pour anticiper le départ de votre conjoint à la retraite) ou à la baisse (si vous en avez encore des enfants à charge au début du passage en rente).





## Frais élevés

**Notre conseil : faites jouer la concurrence et négociez !**

L'empilement de frais prélevés à différents moments de la rente n'est pas sans impact sur le montant net qui vous sera versé. Notez qu'il y a parfois des **écarts significatifs entre assureurs en matière de frais**. N'hésitez pas à les **négocier**. Des frais de services peuvent être prélevés au moment de la conversion du capital en rente. S'ils sont de 3 %, sur un capital de 100 000 euros, la base de calcul de la rente sera de 97 000 euros. On trouve parfois des frais sur les versements (les arrérages) jusqu'à 3 %. Pensez aussi aux **prélèvements sociaux de 17,2 %** qui peuvent être prélevés lors de la conversion en rente et à chaque versement sur la fraction imposable de la rente.

## Faillite de l'assureur

**Notre conseil : sachez que vous êtes (en partie) couvert**

Quand on confie son capital à un assureur, c'est parfois pour des décennies. Sa solidité sur le long terme est donc un critère essentiel, d'autant que vous ne pouvez pas récupérer votre capital. Très encadré, le **système assurantiel français reste solide** et la faillite d'une compagnie est des plus improbables. Sachez en plus que, comme tous les contrats d'assurance

## Quelle rente viagère annuelle pour un capital de 100 000 euros ?<sup>(1)</sup>

Âge du crédientier lors du versement du premier arrérage	Montant de la rente annuelle la première année avec réversion à 100 %	Montant de la rente annuelle la première année avec réversion à 100 % et rente certaine (nombre d'annuités garanties)
60 ans	2697 euros	2695 euros (15 ans)
70 ans	3838 euros	3811 euros (15 ans)
75 ans	6326 euros	6152 euros (10 ans)

(1) Hypothèse : taux technique de 0 % – Le crédientier et le bénéficiaire désigné de la réversion ont le même âge (hors frais de conversion de rente ou d'arrérages).

SOURCE : PLUSOFT/PLANIÈRE PATRIMOINE

vie, la rente viagère bénéficie de la **garantie de 70 000 euros en cas de faillite** de l'assureur. À noter que le calcul est effectué dans la limite du capital initial qui a permis de calculer la rente.

## Fiscalité confiscatoire

**Notre conseil : pensez à la rente exonérée du PEA et du PEP**

En assurance vie, **une partie seulement de la rente est soumise à l'impôt sur le revenu**. Cette quote-part imposable est **en fonction de l'âge** de l'assuré lors de la transformation du capital en rente et est dégressive : 70 % si vous avez moins de 50 ans et 30 % au-delà de 69 ans. Vous devez indiquer sur votre déclaration de

revenus le montant brut des rentes viagères à titre onéreux perçues par les membres de votre foyer fiscal. L'administration calculera la part imposable.

Pour le PER, le régime d'imposition diffère selon qu'il s'agit d'une rente issue de versements volontaires que vous avez défiscalisés, de versements obligatoires de votre entreprise, etc.

Enfin, le PEA assurance ou le PEP (la commercialisation s'est arrêtée en 2003 mais les anciens contrats restent ouverts) **bénéficient d'une exonération totale d'impôts** (les prélèvements sociaux de 17,2 % restent dus). Un argument de poids qui peut faire pencher la balance du côté de la rente viagère. ■ **CAROLE GENLIS**

## Viager immobilier : et si vous cédiez votre logement à un fonds

**U**n capital peut être transformé en rente, un bien immobilier aussi ! Depuis quelques années, de nouvelles formules ont rajeuni le viager immobilier traditionnel.

À l'instar des **fonds viagers mutualisés comme Certivia** créé par la Caisse des Dépôts. L'objectif de ce fonds institutionnel est d'investir sur du long terme dans des biens immobiliers résidentiels de qualité. **Autre formule, le démembrement viager (Vitalimmo, Préfon)**. Le propriétaire cède alors la nue-propriété de son logement à un fonds. Il perçoit immédiatement un capital, souvent plus important que le traditionnel "bouquet", qu'il peut placer pour en tirer des revenus ou, le cas échéant, aider financièrement ses enfants ou petits-enfants via des donations. Il conserve l'usufruit à vie de son logement.

**Des fonds comme les SCI Viagération et SCI Silver Avenir se positionnent sur le "viager sans rente"** en versant en une seule fois, dès le début, non seulement le bouquet, mais aussi une estimation de la rente à vie calculée selon l'espérance de vie du propriétaire cédant. Ce dernier devient alors locataire avec un "droit d'usage et d'habitation". Au décès du senior, le fonds récupère le bien et le revend au prix du marché ou le met en location. Avantage, le capital versé en une seule fois supprime tout risque d'impayé de la rente viagère.

**Pour sa part, la société Monetivia** a réinventé le viager classique entre particuliers grâce à un système original de démembrement temporaire (dix à vingt ans) en s'associant à l'assureur Allianz : celui-ci garantit aux héritiers un complément de prix en cas de décès prématuré

ou, au contraire, verse une rente en guise de loyer à l'acheteur si, à la fin de l'usufruit temporaire, le vendeur est toujours en vie.

Atout majeur de ces formules : contrairement à l'investisseur particulier qui attend votre mort, la vente est dénuée d'affect. Autre intérêt : "On peut en tirer un meilleur prix, peut-être même jusqu'à 20 % de plus qu'un viager classique, affirme Bertrand Tourmente d'Althos Patrimoine. Les beaux dossiers sont en effet très recherchés par ces fonds institutionnels."

Leur principale limite : ils ne recherchent qu'un certain type de biens immobiliers. Un bel appartement parisien ou une villa sur la Côte d'Azur trouvera facilement preneur, mais une maison mal entretenue en banlieue ou dans une campagne peu touristique ne fera pas recette.