



Assurances

Allier immobilier et assurance vie, pour un mariage réussi

Christian Cacciuttolo, président de l'UNEP
Union nationale d'Épargne et de Prévoyance



L'immobilier d'investissement à plusieurs vertus et avantages : c'est un produit tangible qui procure des revenus réguliers et indexés, à condition d'être bien acheté au bon emplacement, et une fiscalité attractive. Cette fiscalité est d'autant plus avantageuse au niveau de l'IR et également au niveau des droits de transmission, si l'immobilier est placé dans un contrat d'assurance-vie.

Le mariage est réussi à condition de bien choisir son support. L'assureur doit assurer la liquidité dans le mois et par rapport au code des assurances, l'assureur doit obligatoirement donner une valeur plancher en début de l'année, basée sur la base de valeur de réalisation et une valeur de remboursement. Pas question pour lui de prendre le moindre risque ! Pour ce faire, la seule solution c'est la gestion collective SCPI ou SCI, accompagnée d'une sélection rigoureuse du gestionnaire.



Pourquoi souscrire des SCPI, SCI ou OPCI dans un contrat d'assurance-vie ?

Le principal argument repose sur la sécurité de ce placement, il offre une grande diversification qui permet une mutualisation des risques aussi bien locatifs (nombreux locataires), géographique (plusieurs sites), sectoriel (bureau commerce, habitation). De plus, l'investisseur se voit débarrassé de tous les soucis de gestion. Mais pas que, souscrire des SCPI ou OPCI dans un contrat d'assurance-vie permet de dynamiser les performances. En effet, hormis ceux qui veulent utiliser l'effet de levier du crédit pour profiter des taux bas et déduire les intérêts d'emprunt, l'achat d'immobilier au travers de l'assurance-vie présente

une excellente alternative, alliant sécurité et performance face à la baisse de rentabilité des fonds euro et de la bourse, et ceux, quels que soient les objectifs recherchés, (retraite, création de capital, valorisation, successions) avec un TRI moyen des performances de près de 10 % sur 10 ans.

De plus, cela amène une énorme souplesse à l'immobilier en le rendant liquide. En effet, lorsqu'on a besoin des revenus, on peut les racheter avec une fiscalité bien plus avantageuse, lorsqu'on n'en a pas besoin, ils tombent et ils se capitalisent dans le contrat sans aucune fiscalité. Enfin, lorsqu'on en a besoin partiellement, on peut les segmenter ce qui n'est pas le cas lorsqu'on a un appartement, voire des parts de SCPI en direct.



Christian Cacciuttolo

Après avoir été l'un des associés historiques de Sofidy, société de gestion de SCPI, de 1987 à 2018, Christian Cacciuttolo crée en 2000 l'UNEP (Union nationale d'Épargne et de Prévoyance), une plateforme d'assurance-vie qui propose à ses partenaires des solutions d'épargne et de prévoyance innovantes pour optimiser la gestion de leur patrimoine. Les contrats de l'UNEP intègrent toutes les classes d'actifs (assurance-vie, retraite, prévoyance) ainsi que des fonds immobiliers de référence (Immorenta, Efimmo...). Le contrat phare de l'UNEP "Multisélection Plus" compte plus d'une dizaine de SCPI à des conditions d'accès privilégiées. La majorité des contrats d'assurance-vie de l'UNEP est constituée de contrats associatifs permettant de parler d'une seule voix aux assureurs. Depuis 2012, Christian Cacciuttolo est également vice-président du GRAP (Groupement d'assurés : 260 000 adhérents).

N'hésitez pas à souscrire dans la pierre papier afin de booster votre contrat d'assurance-vie en alliant sécurité et performance.

Comment les choisir ?

1. Nous conseillons une analyse de la performance au minimum sur 10 ans pour permettre d'évaluer son comportement sur une longue durée. Effectivement, une longue durée permet de voir la régularité des dividendes et la manière dont les sociétés de gestion répercutent les plus ou moins-values du patrimoine. Cela permet également de voir de quelle manière les gérants mutualisent les risques, le patrimoine immobilier, et accompagnent la conjoncture immobilière.

2. Il est très important de s'intéresser à sa liquidité qui est un signe de bonne santé et de dynamisme. Lorsque l'on rentre sur un support, il est bon de savoir s'il est aisé d'en ressortir. Si celui-ci est liquide, cela signifie

qu'il est au prix du marché et qu'il est toujours attractif pour de nouveaux clients. C'est la raison pour laquelle la liquidité est un signe de qualité et de dynamisme de la société de gestion.

3. Il ne faut pas oublier de surveiller le report à nouveau (réserves non distribuées). S'il baisse, il peut masquer une baisse des loyers. À performance identique, on peut avoir des SCPI qui mettent de l'argent en réserve dans du report à nouveau ou des provisions de différentes natures (par exemple pour travaux), et d'autres SCPI qui ne mettent aucune somme en réserve.

Cela signifie qu'à distribution identique l'une est beaucoup plus sûre que l'autre, ou qu'une société qui distribue plus qu'une autre (si elle n'a pas de réserve) n'est pas forcément comparable.