



SEPTEMBRE 2014 • *Pleine Vie*

MES DROITS

* SUPPLÉMENT MENSUEL *

La maXifiche

Par Frédérique Lehmann

RETRAITE 15 solutions pour augmenter ses revenus

DE 50€
À PLUS DE
2000€
PAR MOIS

- ➔ Pour ceux qui sont habiles de leurs mains
- ➔ Pour ceux qui veulent rentabiliser leur maison
- ➔ Pour ceux qui souhaitent continuer à travailler
- ➔ Pour ceux qui sont curieux
- ➔ Pour ceux qui désirent profiter de leur patrimoine

Et vos 4 fiches

- Automobile** Faire l'achat d'un véhicule sans permis
- Succession** Comment aider un de mes enfants à acheter son logement
- Voyages** Je pars en vacances sans souci avec mes bagages
- Chiffres** Nos repères. Le prix des lunettes à la loupe

Pour ceux qui désirent profiter de leur patrimoine

14. CONVERTIR SON ASSURANCE-VIE EN RENTE VIAGÈRE

→ **L'idée** : vous avez au moins 70 ans, vous disposez d'un capital en assurance-vie et avez déjà organisé votre succession (certains biens iront à vos enfants, d'autres à vos petits-enfants). Vous versez ce capital à votre assureur (ou banquier), en contrepartie vous recevez une rentrée régulière d'argent jusqu'à la fin de vos jours. Le capital accumulé ne vous appartient plus, il est donc perdu pour vos héritiers. Ce choix est irréversible.

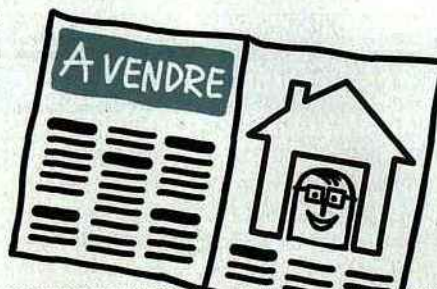
→ **Les démarches** : avant de vous décider, demandez par écrit (lettre ou courriel) une simulation à votre assureur (ou banquier). Précisez vos nom, prénoms, numéro de contrat, âge (et celui du bénéficiaire de la réversion si vous souhaitez que votre rente soit transmissible à votre conjoint à votre décès). Une fois décidé, envoyez une lettre à votre assureur en demandant de convertir votre assurance-vie en rente viagère.

→ **La rémunération** : le montant de la rente dépend du capital accumulé sur le contrat d'assurance-vie, de votre âge, de votre espérance de vie et d'une éventuelle réversion au conjoint. Il nécessite un calcul complexe.

→ **Les précautions** : avant de vous décider, faites vos comptes. Les rentes viagères sont soumises pour partie à l'impôt sur le revenu. La part imposable dépend de votre âge au moment où vous optez pour la sortie en rente. Par exemple, 40 % du montant de la rente de 60 à 69 ans et 30 % à partir de 70 ans.

La rente est également soumise aux prélèvements sociaux (15,5 %). Vérifiez les conditions de revalorisation. Pour ne pas perdre le capital non versé en cas de décès prématuré, optez pour la réversion de l'intégralité de la rente en faveur de votre conjoint. Afin de limiter les frais de virement, choisissez un versement annuel ou trimestriel.

EN SAVOIR PLUS
Informations
et simulations :
www.cbanque.com.
Conseiller
indépendant
en gestion de
patrimoine :
www.independants-patrimoine.fr.



15. VENDRE EN VIAGER OCCUPÉ

→ **L'idée** : âgé de préférence d'au moins 67 à 70 ans, vous vendez votre logement en continuant à l'habiter. En contrepartie, l'acheteur vous verse un capital ("le bouquet") au moment de la vente, puis une rente à vie. Plus vous êtes âgé, plus le bouquet doit être important.

→ **Les démarches** : faites évaluer votre logement par deux ou trois agents immobiliers pour connaître son prix. Contactez ensuite votre notaire afin qu'il vous donne une liste de spécialistes du viager de votre région. Mettez-vous en relation avec l'un d'eux ; il réalise des calculs pour connaître le montant des sommes que vous pourriez percevoir. Si cela vous convient, signez un mandat de vente en viager.

→ **La rémunération** : le bouquet, que vous avez fixé (par exemple 20 % à 30 % de la valeur occupée pour un vendeur âgé de 75 ans). Une rente, dont le montant dépend de votre âge et de votre espérance de vie, vous sera également versée à vie par l'acheteur. Plus vous êtes âgé, plus elle est élevée.

→ **Les précautions** : exigez du spécialiste en viager qu'il justifie par écrit ses calculs. Évaluation de la valeur libre et occupée du bien, de la rente viagère servie, ainsi que l'espérance de vie prise en compte. Dès la rédaction du mandat de vente, soyez exigeant, notamment quant à la répartition des dépenses (ravalement, réfection de l'électricité, entretien de l'ascenseur, impôts fonciers...) entre l'acheteur et le vendeur. Vérifiez que la rente sera indexée chaque année sur le coût de la vie. Dans l'acte de vente, afin que votre conjoint (partenaire de pacs ou concubin) continue à percevoir la même rente que de votre vivant, mentionnez que

celle-ci sera réversible à 100 % en sa faveur. Prévoyez également une majoration de la rente en cas de départ anticipé de votre habitation et une "clause résolutoire" permettant d'annuler la vente en cas de non-paiement.

EN SAVOIR PLUS
Rens. : www.ipviager.com, www.logement-seniors.com, www.notaires.fr.

