



Comparaison d'un investissement en immobilier locatif vs «variable annuities»

Le tableau comparatif ci-après a une vocation pédagogique afin de comparer un bien locatif loué en direct ou par une SCI, et un contrat d'assurance-vie de type «variable annuities» c'est-à-dire avec un taux minimum garanti à vie. Nous avons exclu l'investissement en SCPI (cout à l'entrée prohibitif) et les foncières côtées). L'objectif de cette comparaison est celui :

- * des revenus complémentaires dans le cadre d'une préparation à la retraite (15 ans devant vous)
- * d'une diversification des actifs patrimoniaux
- * d'une sécurité de l'investissement

Le marché des «variables annuities» se développe en France par les contrats AXA, ALLIANZ, et LA MONDIALE. En tant que courtier, notre rôle est de sélectionner ce qui nous semble être le meilleur contrat. Celui de La Mondiale, Terre d'Avenir 2 est ainsi pris en référence pour sa souplesse, sa clarté et son sous-jacent, un assureur français de grande qualité. Choix n°2 : AXA pour la souplesse de gestion.

Comparaison d'un investissement en immobilier locatif vs «variable annuities»

Critères	Immobilier locatif	«Variable Annuities»
Investissement initial	Au prix du marché	Versement en une ou plusieurs fois
Fiscalité d'entrée	Frais d'agence + droits d'enregistrement	Droits d'entrée limités en général à 0.7% des montants versés
Indexation de l'investissement	En fonction des prix de l'immobilier et du marché	Selon la gestion financière (profil prudent, équilibre, dynamique)
Fiscalité en cours de vie Fiscalité successorale	IR sur les revenus locatifs (sauf si SCI à l'IS) Droits de mutation (donation, succession)	Prélèvement forfaitaire libératoire sur les rachats partiels Taxation spécifique de 20% (25%) après abattement de 152 KE/bénéficiaire
Cout de fonctionnement	Taxes foncières, frais de réparation, comptabilité si SCI, juridique, Assurances locatives	Frais de gestion du contrat à 0.96% (frais classiques) + frais de gestion (performance nette toujours communiquée) + cout de la garantie : 0.75% en prudent pour des revenus garantis à 65 ans.
Liquidité de l'investissement	A la vente du bien, selon les prix de marché, avec les contraintes si un locataire est présent	Totale, à tout moment, par des rachats partiels ou totaux
Cout de sortie	Droits d'enregistrement, frais d'agence..., plus-value immobilière	1.60% si sortie de l'enveloppe «Revenus Garantis». PFL sur les revenus garantis, les rachats...
Garanties Prêt	Le bien peut être donné en garantie d'un prêt (cout d'une hypothèque)	Le contrat peut être donné en garantie, ou faire l'objet d'une «avance» (60% au plus de la valeur du contrat) remboursable en 5 ans au plus
Risque	Effondrement du marché de l'immobilier, dégradation, impayés/insolvabilité	Revenus garantis à vie. Risque de la compagnie en cas de défaillance. Absence de performance des marchés qui ne ferait pas croître le taux de 4.5%
Rendement	Loyers (indexés) perçus tout au long de la location	4.5% minimum (revenus à 65 ans) du montant investi, avec un effet cliquet annuel (uniquement à la hausse), et garanti à vie, même si la valeur du contrat devient nulle