

Vendredi 18 avril 2003

Eric Leroux

## Immobilier et assurance vie, un mariage à mieux valoriser

L'assurance vie est le seul moyen d'investir dans l'immobilier sans impôts.

DES PERFORMANCES A DEUX CHIFFRES RARES					
CONTRAT (assureur)	Fonds immobilier	Performance			
		2000	2001	2002	
Avip Liberté (AVIP)	Immorente (1)	9.82	10.20%	9.41%	
	Pierre 48 (1)	-	11.85%	6.00%	
Chromatys	Gan Foncier Investissement	3.89	5.97%	6.79%	

(1) SCPI

"L'assurance vie a une fiscalité extraordinaire. A terme, ce placement peut échapper à l'impôt sur le revenu et subir seulement les 10% de prélèvements sociaux(...). Investir dans la pierre via l'assurance vie est aujourd'hui un pari tentant."

"Aujourd'hui, il existe pourtant quelques moyens de mettre de la pierre dans son assurance. La première, des fonds en euros atypiques. La deuxième, les Sicav immobilières et foncières proposées dans les multisupports les mieux lotis (...). Troisième possibilité : les supports immobiliers plus traditionnels. Une dizaine de sociétés, dont plusieurs bancassureurs, continuent à proposer un compartiment immobilier dans leurs multisupports. Adossées à des sociétés civiles immobilières (SCI), et plus rarement à des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), ces unités de compte jouent la carte de l'immobilier physique : elles acquièrent des immeubles, puis elles les gèrent. La valeur de la part reflète le prix de marché des immeubles détenus avec un léger décalage dans le temps. A cette plus ou moins-value s'ajoute une participation aux bénéfices provenant des loyers nets de charges et de frais, réinvestis dans de nouvelles parts."