

Comment gagner de l'argent... sans travailler

Guirec Gombert



Rentier ! Le mot fait rêver. Mais vivre de ses rentes exige dans un premier temps de... travailler.

En tapant le mot "rentier" dans votre moteur de recherche Internet, il y a de fortes chances que vous tombiez sur des sites plutôt astucieux mais qui risquent de faire la seule fortune de leur concepteur. Etrerentier.free.fr, par exemple, vous propose, en échange de deux euros, « la » méthode infaillible pour devenir rentier. Un sou étant un sou, la meilleure méthode pour se constituer un capital est encore de ne pas le gaspiller. Mais plutôt de le placer! Car vivre de ses rentes exige des sacrifices et de la volonté. Rentier vient d'ailleurs du latin "reddita", choses rendues. Devenir rentier prend du temps, exige de la patience, un certain savoir-faire et ne signifie pas nécessairement "vivre comme un riche". On ne naît pas rentier, on le devient. Comment faire? En épargnant, en multipliant les multiples comptes d'épargne et l'assurance-vie et en misant sur les actions et les placements obligataires (Sicav et Fcp). Les spécialistes, quant à eux, peuvent accumuler les dividendes en se tournant vers les trackers ou les warrants.

Premier conseil : épargnez le plus tôt possible. Par exemple, un capital de 300 000 euros permet de dégager à l'année une rente de 9 000 euros sans toucher à votre capital, simplement en vivant sur vos intérêts, à 3%. Un tel capital n'est pas monnaie courante. Mais en plaçant tous les mois 500 euros pendant 20 ans, vous obtenez déjà un capital de 120 000 euros. Une fois cet argent accumulé, un placement sur une assurance-vie à 4.25%, rapporte 5 100 euros à l'année. Il est encore difficile de vivre de ses seuls intérêts... mais pour une retraite anticipée, ou pour compléter des cotisations insuffisantes à la retraite, vous obtiendrez des rentes appréciables. Un héritage immobilier ou financier complètera un capital de départ. Mais vous pouvez aussi miser sur l'immobilier locatif et vous assurer des rentes régulières assez juteuses.

Immobilier : les bureaux et les studios. Louer un appartement de type F2 ou plus n'est pas le plus rémunérateur. Vous l'aurez acquis cher et à l'heure actuelle, la location n'a pas suivi le cours du marché immobilier. Tandis qu'en achetant un studio, une surface moyenne, abordable, vous vous assurez des revenus mensuels et relevés tous les ans car ils sont indexés sur l'indice de revalorisation des loyers. Sinon, misez sur un immeuble dans son ensemble. Vous bénéficierez d'un prix « de gros ». Après, la stratégie peut consister à valoriser ce patrimoine à la revente pour réaliser une jolie plus-value. Ou plus simplement à louer au prix du marché votre bien et d'en tirer un revenu fixe. Dans tous les cas, vous serez soumis à imposition. Vos rentes sont alors assimilées à un impôt sur le revenu. Un choix judicieux est encore de louer en meublé. Cette méthode permet de bénéficier d'une défiscalisation importante. Vous avez un abattement de 68% sur vos loyers, vos biens sont exonérés d'impôt sur la fortune au-delà de 23 000 euros de recettes annuelles. En revanche, vous devenez gérant d'une « micro-entreprise », et, à ce titre, vous paierez des cotisations sociales en tant que travailleur non-salarié. Les garages assurent également un placement intéressant en ville. Difficiles à trouver, car très recherchés, ils se louent particulièrement bien.

Enfin, si vous souhaitez faire original, des placements bien pensés dans l'art, les chevaux, ou encore les vins peuvent vous mener à de belles plus-values. Les amateurs de cinéma peuvent choisir les soficas : tout en participant au financement de films destinés au cinéma ou à la télévision, ils peuvent bénéficier d'une défiscalisation très attractive voire de plus-values en cas de succès des oeuvres.

Disponível em: <<http://www.lefigaro.fr>>. Acesso em 30/3/2007.