

Bonifiez • votre retraite au soleil

Pouvoir d'achat en hausse, imposition en baisse et climat clément... De plus en plus de seniors choisissent de quitter la France pour des cieux financièrement plus accueillants. Ce qu'il faut savoir avant de faire comme eux.

C'est un village de 400 maisons en bord de mer, avec clinique, thalassothérapie et employés francophones. Baptisé Montana Verde, il sortira de terre fin 2008 en République dominicaine. Les habitants ? Des retraités étrangers. Pour 1 600 à 2 000 euros par mois tout compris, ils pourront vivre dans ce cadre luxueux au cœur des Caraïbes. A moins qu'ils ne préfèrent investir 110 000 euros dans une des villas, pour l'occuper ou la louer une partie de l'année.



C'est après une grave maladie qu'Annie, tout juste retraitée, a décidé de mettre le cap sur la Thaïlande. « J'ai eu envie de faire un long break au soleil, raconte cette ancienne fonctionnaire. Ayant déjà travaillé en Asie, je connaissais bien cette région. » Trois ans plus tard, Annie mène une vie dorée entre plages et shopping, dans un *resort* de Koh Samui, à 800 kilomètres de Bangkok. Son pouvoir d'achat, dit-elle, a « doublé par rapport à la France », et elle reste connectée au pays par Internet, via son blog sur la présidentielle.

Combien de retraités français profitent ainsi de leurs vieux jours au soleil ? Selon Annie, ils seraient environ 5000 en Thaïlande. Au Maroc, on les évalue à plus de 30000. Et en Tunisie, « rien qu'à Djerba, il y en a 1500, et sans doute davantage à Hammamet et à Sousse », estime Jean-Claude Petit, de Tunisie Immo Conseil, spécialiste de l'investissement immobilier dans ce pays.

Le Maroc, la Tunisie, la Thaïlande et l'Espagne sont les destinations les plus recherchées par les seniors, confirme-t-on à la Maison des Français de l'étranger, à Paris, où beaucoup de futurs retraités viennent se renseigner. Selon un sondage TNS Sofres réalisé en 2006, 4 % des Français de plus de 50 ans, soit environ 800 000 personnes, envisagent de s'expatrier pour leurs vieux jours. Mais si la retraite au soleil a des attraits, elle a également des particularités fiscales et patrimoniales à ne pas négliger.

Une fiscalité souvent intéressante

Si le Maroc attire autant, ce n'est pas seulement pour ses paysages, sa francophonie et ses villas de standing bon marché au regard des prix français. Le produit d'appel est surtout fiscal : les retraités y ont droit à 40 % d'abattement sur le montant de leur pension, et à 80 % supplémentaires pour les retraites étrangères. Il faut pour cela être résident fiscal au Maroc, c'est-à-dire y avoir sa résidence principale – ou le « centre de ses intérêts économiques » –, ou y passer au moins cent quatre-vingt-trois jours par an. Il faut également verser la pension sur un compte en dirhams non convertibles. Mais attention : « Cet argent ne peut ressortir du Maroc que sous certaines conditions peu intéressantes », précise un retraité français installé à Marrakech.

La Tunisie – c'est une nouveauté – vient d'instaurer dans sa loi de finances pour 2007 une mesure similaire. Seulement 20 % du revenu brut des pensions et rentes viagères provenant de l'étranger seront désormais imposables, à condition qu'elles « soient transférées sur un compte bancaire ou postal en Tunisie, ou qu'elles soient importées sur la base d'une déclaration », précise l'ambassade de Tunisie.

Comment ce genre d'exonération est-il possible ? En principe, le Code des impôts français prévoit une retenue à la source sur toutes les pensions versées à des non-résidents fiscaux, retenue qui peut être complétée par une imposition partielle sur le revenu et suivie d'un prélèvement dans le pays de résidence. Dans la

pratique, pour éviter ces « doubles impositions », la France a signé avec 120 pays une série de conventions fiscales. « En règle générale, les pensions publiques restent imposées en France, et les pensions privées le sont dans l'Etat de résidence », résume Bruno Lapeyre, responsable du Centre des impôts des non-résidents, qui gère les déclarations des expatriés. Cette règle souffre des exceptions. Au Maroc, en Tunisie ou dans des pays d'Afrique noire francophone, toutes les retraites, publiques ou privées, sont taxées dans le pays d'accueil. En Thaïlande, en Argentine ou au Canada, elles restent imposables en France. Vous pouvez consulter sur www.impots.gouv.fr la convention fiscale qui vous concerne. Dans tous les cas, les retraites des non-résidents ne sont pas soumises aux 7,1 % de prélèvements sociaux (CSG, CRDS).

La pierre plus taxée que le papier

« Récemment, j'ai vu un fonctionnaire français prendre sa retraite en Italie, raconte Bertrand Cosson, responsable de la structuration patrimoniale à la Banque transatlantique. Pas pour l'impôt sur sa pension : il n'y avait pas de gain manifeste. Il cherchait à diminuer le montant de son ISF et à limiter les futurs droits de succession. Car le premier est inexistant en Italie, et les seconds y ont été presque supprimés. » Edmond Jacoby, notaire à Forbach, rappelle : « La mobilité a toujours des conséquences fiscales. » Mais elles sont plus ou moins fortes selon le pays et le type de bien ou de revenu.

« Les placements financiers des non-résidents sont exonérés d'ISF et d'impôt sur les plus-values en France. »

Bertrand Cosson,
de la Banque
transatlantique.

Ainsi l'immobilier possédé en France y reste-t-il imposable, que ce soit pour l'ISF, les plus-values ou les revenus fonciers. « Ces derniers sont taxés à 20 % de leur montant net s'il existe une convention fiscale avec votre pays de résidence, explique Olivier Grenon-Andrieu, dirigeant du groupe d'ingénierie patrimoniale Equance. Dans le cas contraire, un bien immobilier détenu en France sera soumis à l'impôt sur le revenu sur la base de trois fois sa valeur locative, ce qui n'est pas avantageux. »

Quant aux plus-values en cas de revente lorsque vous êtes expatrié, « si vous résidez dans un pays de l'Union européenne, elles sont exonérées de prélèvements sociaux et imposées à 16 %, contre 27 % en France. Dans les autres pays, ce taux passe à 33,3 %. » Mais, là encore, il peut y avoir des exceptions, notamment pour une première cession. Si vous projetez d'acheter un bien immobilier au Maghreb, de nombreuses précautions sont à prendre. « On peut tomber dans des pièges, explique Jean-Claude Petit. En Tunisie, il faut notamment bien véri- ▶▶

Une clientèle de rêve pour les promoteurs et les Etats

C'est un village de 400 maisons en bord de mer, avec clinique, thalasso-thérapie et employés francophones. Baptisé Montana Verde, il sortira de terre fin 2008 en République dominicaine. Les habitants ? Des retraités étrangers. Pour 1 600 à 2 000 euros par mois tout compris, ils pourront vivre dans ce cadre luxueux au cœur des Caraïbes. A moins qu'ils ne préfèrent investir 110 000 euros dans une des villas, pour l'occuper ou la louer une partie de l'année. La retraite au soleil devient un business.

Au départ, il y avait les séjours de quelques mois au Maroc, en Tunisie ou aux Baléares, à prix

cassés. Fram en propose depuis plus de vingt-cinq ans. « Les périodes privilégiées sont novembre-décembre et janvier-février, explique sa directrice du marketing. Cela attire 3 000 clients par an. » Les retraités fuient la grisaille de l'hiver, les hôtels locaux se remplissent, tout le monde y gagne.

Vacances bleues, spécialiste des seniors, propose aussi ce genre d'offres. Mais tous les retraités ne rêvant pas d'être « parkés » entre eux dans un hôtel, le voyageur construit à Marrakech un « village retraite » de 135 villas à louer ou à vendre (comptez 300 000 à 400 000 euros)

regroupées autour d'un « hôtel-centre de vie ». Indépendance, sécurité, services à proximité, offre de gestion locale pour les propriétaires... Le retraité est bichonné.

Pour les Etats, la clientèle des seniors

occidentaux est une poule aux œufs d'or. Le Maroc dispose d'une longueur d'avance en la matière. En témoigne le succès croissant du Salon de l'immobilier marocain de Paris (du 25 au 28 mai

2007). « Dans ce pays, on trouve des résidences de standing en bord de mer à 1 000 euros le mètre carré », rappelle Patrick Saucet, animateur du site Bleu-maroc. Quant à la Tunisie, « elle vient de supprimer les 5 % de droits d'enregistrement qu'un étranger devait payer lors d'une acquisition immobilière », précise une responsable de l'agence Top Immo International, à Sousse. Une véritable main tendue aux acquéreurs.



Le Salon de l'immobilier marocain de Paris est devenu un lieu d'information privilégié des candidats à l'expatriation.



Votre retraite au soleil

► fier le titre bleu qui atteste la propriété, et éviter d'acheter par le biais d'un prête-nom, ce qui est une tentation quand on cherche à investir dans un endroit interdit d'achat aux étrangers. »

Les placements financiers et les valeurs mobilières bénéficient d'un traitement de faveur. « Même sans convention fiscale, ils sont exonérés d'ISF et d'impôt sur les plus-values en France, explique Bertrand Cosson. Mais on devra éventuellement payer la fiscalité du pays d'accueil. »

Enfin, quid de la succession ? « On ouvre autant de dossiers que de pays où sont logés des avoirs, explique Philippe Sardet, d'ASD Conseils, un cabinet madrilène d'accompagnement des expatriés. Il peut arriver qu'il y ait des

doubles impositions. Cela dépend des conventions fiscales et des lois nationales. » Le petit plus à connaître : « Une assurance-vie souscrite par un expatrié est exonérée du plafond de 152 500 euros au-delà duquel s'appliquent 20 % de droits de succession. Mais seulement pour les sommes versées avant 70 ans. »

Une protection sociale à soigner

« Et si je tombe malade ? » Jean-Pierre Deslous, expert en protection sociale à ASD Conseils, rassure : « En Europe, il existe une coordination entre les organismes de sécurité sociale. Si l'on devient résident d'un pays, il faut s'inscrire localement. La Sécurité sociale française

continuera de payer pour vous, mais les prestations seront celles du pays de résidence. » Pour conserver une couverture française où qu'on se trouve, il faut faire appel à la Caisse des Français de l'étranger (CFE), moyennant une cotisation de « 3,5 % de la pension française, avec un minimum de 120 euros par trimestre », précise son directeur, Michel Touverey. Une complémentaire peut s'imposer. Plusieurs organismes proposent des offres aux expatriés, comme April Mobilité, Taitbout Prévoyance, GMC Services... Demandez à votre propre mutuelle. La CFE pourra aussi vous orienter.

Dans tous les cas, pour une retraite au soleil réussie, l'essentiel reste l'attrance pour le pays d'accueil. « On ne part pas seulement pour des rai-

sons financières ! Il faut avoir envie de vivre dans le pays, aimer son environnement, sa population », rappelle Benoît Goblot, de l'agence de communication Senioragency.

André Pintat n'a décidé d'acheter en Tunisie qu'après deux séjours annuels sur place pendant sept ans. Ce chef d'entreprise de 66 ans a déniché à Zarzis, près de Djerba, une villa neuve de 300 mètres carrés qui lui a coûté la modique somme de 200 000 euros. « Je vais d'abord en profiter pendant les vacances, tout en continuant à travailler. Puis j'y passerai progressivement huit à dix mois par an. Et je pense qu'une fois installé là-bas, je ne regretterai pas d'être parti. » **Volker Saux**