



Faut-il épargner sur le PER en vue d'acheter sa résidence principale ?

 03/03/2023

Avec la réforme de l'épargne retraite prévue par la loi Pacte, les conditions de sortie anticipée des différents plans d'épargne retraite ont été revues dans le cadre des nouveaux « PER (Plan d'Épargne Retraite) ». Il est ainsi possible de débloquer la quasi-totalité de ces nouveaux PER pour acheter sa résidence principale. Après tout, se constituer un patrimoine immobilier, c'est aussi préparer sa retraite. Mais attention, sur le plan économique, cela n'est pas toujours pertinent. Explications.

Quelques raisons qui peuvent vous inciter à utiliser votre PER pour vous loger

C'est, pour la plupart des Français, l'achat le plus important de toute une vie : le budget moyen est de 186 000 €. Mais dans les grandes villes, il s'envole. Ainsi, en Île-de-France, les primo-accédants dépensent en moyenne 284 000 € ! Pour acquérir 70 mètres carrés dans les grandes métropoles, il faut compter 700 000 € à Paris, 320 000 € à Lyon ou à Bordeaux. Des sommes parfois difficiles à emprunter, même avec des taux d'intérêt historiquement bas.

Débloquer les sommes logées dans un contrat d'épargne retraite permet d'augmenter son budget pour acheter un peu plus grand, ou un peu mieux placé. Dans certains cas, cela rend tout simplement l'opération possible.

Maintenant que le PER Individuel va pouvoir être utilisé à n'importe quel moment pour acquérir sa résidence principale, certains épargnants pourront être tentés de l'utiliser comme une enveloppe d'épargne logement.

En effet, les sommes investies ne peuvent être débloquées que pour financer leur retraite, sauf pour acheter sa résidence principale. Impossible de grignoter son épargne pour s'offrir des vacances ou une montre dernier cri. Un outil idéal pour

ceux qui se savent « paniers percés ».

Ce qu'il faut savoir avant de retirer des sommes importantes de vos PER

Quelles sommes pouvez-vous récupérer ?

Toutes les sommes issues des versements volontaires et de l'épargne salariale, ainsi que de l'abondement, peuvent être utilisées pour acquérir votre résidence principale. Ce sont donc les sommes logées dans les compartiments 1 et 2 de vos [PER Individuel](#), PER d'entreprise ([PER Collectif](#) et [PER Obligatoire](#)).

Quelle est leur fiscalité ?

Les sommes issues du compartiment 1 (versements volontaires)

- Si les versements volontaires ont bénéficié d'une déduction fiscale à l'entrée sur le PER :
 - la part du retrait correspondant aux versements effectués est soumise au barème progressif de l'impôt sur le revenu ;
 - la part du retrait correspondant aux plus-values est soumise au Prélèvement Forfaitaire Unique au taux de 12,8 % (avec possibilité d'opter pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu) et aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %.
- Si les versements volontaires n'ont pas bénéficié d'une déduction fiscale à l'entrée sur le PER :
 - la part du retrait correspondant au montant des versements effectués est exonérée d'impôt sur le revenu ;
 - la part du retrait correspondant aux plus-values est soumise au Prélèvement Forfaitaire Unique au taux de 12,8 % (avec possibilité d'opter pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu) et aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %.

Les sommes issues du compartiment 2 (épargne salariale et abondement)

La part correspondant aux primes n'est soumise ni à l'impôt, ni aux prélèvements sociaux.

En revanche, il faut compter 17,20 % de prélèvements sociaux pour la part correspondant aux gains générés par l'épargne (intérêts, plus-values).

Comparateur PER :
Trouvez le Meilleur
Plan d'Épargne
Retraite

Vais-je récupérer toute mon épargne ?

En théorie, oui. Mais attention ! Par défaut, le PER est en gestion pilotée : les fonds sont investis de façon plus dynamique au départ, mais à mesure que l'âge de la retraite approche, l'épargne est progressivement sécurisée de façon automatique. En effet, les pouvoirs publics partent du principe que vous épargnez pour votre retraite, c'est avec un horizon de très long terme. Vos économies peuvent donc supporter une part de risque importante puisque l'âge de la retraite est éloigné. Si vous pensez utiliser votre épargne pour acheter votre résidence principale, il faut prévoir un autre mode de gestion, moins exposé aux risques de marchés, si vous souhaitez protéger votre capital. Les gains seront probablement moins élevés mais vous ne serez pas contraint de récupérer votre épargne au plus mauvais moment. Ainsi, vous éliminerez le risque de moins-value.

Quel est l'intérêt économique d'un déblocage anticipé ?

Les taux d'emprunt immobilier sont historiquement bas. Pourtant, à première vue, l'opération de déblocage anticipé peut vous sembler plus judicieuse :

- 10 000 € débloqués du compartiment 1 coûtent 1 660 € d'impôt et de prélèvements sociaux ;
- 10 000 € débloqués du compartiment 2 ne coûtent rien (sauf les prélèvements sociaux liés à vos gains, prélevés avant le versement de la somme) ;
- 10 000 € empruntés sur 20 ans coûtent 2114 € d'intérêts et d'assurance (au taux de 1,33 % et avec une assurance de 0,36 %).

Mais si vous empruntez les 10 000 € au lieu de les prélever sur vos différents PER, vos économies restent placées. Si elles continuent à être investies de façon dynamique et vous rapportent, en moyenne, 3 % par an pendant 20 ans, le capital accumulé s'élève à 18 061 €.

Si votre situation vous le permet, il est donc souvent plus avantageux d'emprunter, quitte à avoir un taux d'endettement un peu plus élevé, que de débloquer une somme de son PER.

L'assurance vie, une autre enveloppe pour l'achat de la résidence principale

Si vous parvenez à ne pas puiser régulièrement dans vos économies, l'assurance vie est peut-être plus adaptée pour vous constituer un apport en vue d'un achat immobilier. Avec les contrats [d'assurance vie](#), les fonds sont toujours disponibles. La fiscalité à la sortie, surtout, sera plus légère : seule la part de gains liée au capital récupéré est taxée. Le capital épargné, lui, ne subit aucun impôt.

Pour les contrats ouverts depuis le 27 septembre 2017, en cas de rachat avant les 8 ans du contrat, les gains sont taxés à 30 % (12,80 % d'impôt + 17,20 % de prélèvements sociaux).

En cas de rachat après les 8 ans du contrat, pour calculer le montant des gains taxables, on pratique un abattement annuel de 4 600 € par an (pour une personne seule). Les gains après abattement ne sont imposés qu'à 7,50 %. Ils sont également soumis à 17,20 % de prélèvements sociaux.