

CONSEIL D'EXPERTS INDEPENDANTS

Prêt amortissable ou classique « in fine » ? Deux solutions pour emprunter avec sérénité



Jean François Emonet, gérant.

Dans le contexte actuel de taux bancaires très bas sur longues périodes doit-on :
Utiliser son épargne déjà constituée comme apport personnel et moins emprunter ?
Ou Conserver son épargne et rembourser le capital prêté au terme de la durée du prêt (in fine) ?

PRÊT AMORTISSABLE CLASSIQUE

> Les échéances de remboursement constantes comportent du capital et des intérêts.

Au fur et à mesure des remboursements, la part des intérêts, très importante au début, diminue et la part de capital remboursé augmente.

> Effort total de remboursement :
- Montant total des échéances
+ Gain fiscal et social lié à la production des intérêts.

> Avantages:
- Coût de l'opération connu à l'avance ;

- Pas de risque lié à la performance d'un placement.

> Inconvénients :

- Montant des intérêts déductibles plus faible et dégressif ;
- Augmentation des revenus taxables au fil des remboursements.

> Informations pratiques :

- Possibilité d'emprunter pour une durée longue (+ de 15 ans)
- Une certaine souplesse contractuelle (variabilité des échéances ou de la durée, différé d'amortissement, etc.).

Prêt 150 000 € - durée : 15 ans - Taux : 2.10 %
Mensualité de remboursement : 971 € / mois
Montant total des intérêts déductibles : 24 744 €

Hypothèse 1 : TMI à 41 %

Gain fiscal 41 % : 10 145 €
Gain social 15,5 % : 3 835 €
Effort total de remboursement:
(971 € x 180) - 10 145 - 3 835 € = 160 800 €

Hypothèse 2 : TMI à 30 %

Gain fiscal 30 % : 7 423 €
Gain social : 15,5 % : 3 835 €
Effort total de remboursement:
(971 € x 180) - 7 423 - 3 835 € = 163 322 €

RECOMMANDATIONS

> Ce choix : amortissable ou "in fine" doit se faire dans le cadre d'une vision globale de votre projet

> Les hypothèses économiques et financières doivent être prises en compte dans le cadre d'une étude patrimoniale globale chiffrée respectant les étapes suivantes :

> Collecte des données, diagnostic de votre patrimoine, préconisations d'investissement comparatives, simulations chiffrées avec impact fiscaux, recherche de solutions....

> Le coût des assurances décès sont à ajouter aux hypothèses présentées

Demandez une simulation sur <http://www.sic-patrimoine.com/contactez-nous/>



Cabinet de conseil en gestion de patrimoine indépendant à Toulouse depuis 2003
Tél. 05 34 26 15 71 / www.sic-patrimoine.com

PRÊT « IN FINE »

> Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur rembourse uniquement des intérêts.

- La totalité du capital est remboursée en une seule fois au terme du prêt.

- L'établissement prêteur demande en général, une garantie de remboursement consistant en l'adossé d'un produit de placement (assurance - vie ou contrat de capitalisation) sur lequel sont placées les sommes nécessaires au remboursement du capital prêt.

> Effort total de remboursement :

- Montant total des échéances - gain fiscal et social liés à la déduction des intérêts + versement(s) sur le produit adossé + coût fiscal et social de la sortie du produit adossé - (valeur nette de rachat du produit adossé - capital remboursé)

> Avantages :

- Montant des intérêts déductibles plus importants et d'un montant fixe ;
- L'argent placé sur le contrat d'épargne se capitalise pour rembourser l'emprunt au terme
- Refinancement au terme et poursuite de la déductibilité des intérêts.

> Inconvénients :

- Le besoin en trésorerie est plus élevé ;
- Risque plus fort car dépend de la rentabilité nette du produit de placement.

> Informations pratiques :

- Durée maximale courante : 15 ans
- Il est souvent exigé un apport en capital pour placer sur le produit adossé
- Possibilité au terme de refinancer le prêt "in fin" et ainsi de continuer d'avoir des charges financières importantes sans avoir à se revendre le bien à soi-même.

Prêt : 150 000 € - Durée : 15 ans - Taux : 2.50 % - Mensualité : 313 €/mois
Montant total des intérêts déductibles : 56 340 €
Versement sur le produit de placement : 630 €/mois
Frais d'entrée : 2 % - Rendement net de frais de gestion : 5 %
Valeur nette de rachat au terme : 150 000 €

Hypothèse 1 : TMI à 41 %

Gain fiscal 41 % : 23 099 €
Gain social 15,5 % : 8 733 €
Effort total de remboursement:
(313 € x 180) + (630 x 180) - 23 099 - 8 733 € = 137 908 €

Hypothèse 2 : TMI à 30 %

Gain fiscal 30 % : 16 902 €
Gain social : 15,5 % : 8 733 €
Effort total de remboursement:
(313 € x 180) + (630 x 180) - 16 902 - 8 733 € = 144 105 €

Avantage successoral de la solution "in fine" en cas de décès :

Le capital emprunté est remboursé à la banque, le bien immobilier est transmis aux héritiers survivants et l'épargne financière accumulée est transmise aux bénéficiaires

Digeek

PRODUCTIONS MULTIMÉDIAS

LAISSEZ VOTRE EMPREINTE

AGENCE 100 % MULTIMÉDIA

- site internet, newsletter, emailing
- applis smartphones et tablettes
- vidéos, 3D, animations



SITE INTERNET



RÉALISATION VIDÉOS



APP CATALOGUE



APP CORPORATE



OUTILS DE PRODUCTIVITÉ



MAGAZINES INTERACTIFS



PRÉSENTATION MULTIMÉDIA

Tél. : 06 51 60 65 23 - email : contact@digeek.fr - www.digeek.fr