



## **Investir à crédit, c'est possible et avantageux : pourquoi ?**

Investir dans la pierre, c'est réaliser une opération patrimoniale mais aussi une opération fiscale qui s'optimise par l'emploi du crédit.

L'investissement représente 60 % des achats réalisés en immobilier neuf. Les raisons de cet engouement sont connues : s'assurer un toit au moment de sa retraite, loger un ascendant ou un descendant, obtenir un complément de revenus et payer moins d'impôts. Divers systèmes de défiscalisation ont été mis en place depuis des années et prochainement, deux systèmes devraient cohabiter le Robien « recentré » et le Borloo « populaire » avec à la clé un important avantage fiscal. Mais tout acquéreur dans le neuf n'est pas obligé d'y souscrire : il peut opter ou non pour ce bonus. S'il s'y refuse, c'est soit parce qu'il ne paie pas assez d'impôt, soit parce qu'il investit dans des secteurs où le niveau des loyers est incompatible avec celui fixé, par décret, pour les deux dispositifs. Mais dans tous les cas, il prend un crédit. Et il y a tout intérêt dans la mesure où il peut déduire les intérêts de son emprunt de ses revenus fonciers, créer du déficit foncier et alléger alors son revenu global. Un montage que toutes les banques, les courtiers ou les gestionnaires de patrimoine maîtrisent parfaitement. Et pour les contribuables fortement imposés, quelques montages pointus comme le crédit « in fine » (où le montant des intérêts est important) font parti des solutions proposées.

Objectif principal : déduire les intérêts d'emprunt

Contrairement à l'achat d'une résidence principale où les intérêts de l'emprunt ne sont plus déductibles depuis une dizaine d'années, l'achat dans le cadre d'un investissement ouvre droit à la déduction des intérêts d'emprunt. C'est bien sûr le point fort de l'investissement locatif qui permet à l'investisseur de doper la rentabilité de son placement. L'investisseur n'est pas un philanthrope et pour le mettre sur le chemin de la pierre, les gouvernements successifs ont concocté des avantages fiscaux. Depuis Périssol, cet avantage prend la forme d'un amortissement. En septembre 2006, ce seront même deux dispositifs qui cohabiteront, l'un le Robien « recentré » avec un amortissement sur neuf ans à raison de 6 % sur sept ans et 4 % sur deux ans, l'autre, le Borloo « populaire » à raison de 6 % sur sept ans, 4 % sur deux ans et 2,5% pendant six ans. D'autres éléments les différencient : les contraintes de plafond de loyers (de l'ordre de 10 % pour le Robien et 30% pour le Borloo par rapport aux loyers libres recensés en quatre zones). Et pour le Borloo des contraintes de revenus du locataire (plafond PLI) mais un abattement forfaitaire sur les loyers de 30 %. En revanche, les revenus 2006 en Robien ne vont pas bénéficier de l'abattement forfaitaire de 6 % accordé jusqu'alors. Ces deux dispositifs, l'investisseur peut les doper en achetant ce bien à crédit. Et, selon les professionnels, le Borloo pourrait s'avérer très attractif pour éponger les revenus fonciers cumulant, une longue période d'amortissement, un crédit long, des loyers faibles et un abattement forfaitaire de 30 % sur les loyers.

L'investissement locatif est le seul placement où l'administration fiscale prend en charge une partie des intérêts du crédit. Déduire les intérêts d'emprunt de ses impôts obéit néanmoins à quelques subtilités. Payer des intérêts permet de réduire le revenu foncier taxable voire de le faire passer en négatif. Les revenus fonciers imposables sont le résultat de la différence entre les recettes locatives réduites et les dépenses (charges, frais de gérance, taxe foncière, amortissement et intérêts d'emprunt). Dorénavant, toute déduction forfaitaire pour frais divers est supprimée. Et désormais, les frais relevant des primes d'assurance, des frais de rémunération des gardiens et des concierges... deviennent déductibles pour leur montant réel.

Les revenus fonciers sont additionnés aux autres revenus de l'investisseur et subissent le même barème. Les intérêts d'emprunt sont totalement déductibles des loyers et reportables sur d'autres revenus fonciers ou sur les revenus des dix années suivantes. Le déficit foncier résultant de recettes inférieures aux dépenses peut diminuer l'assiette taxable des revenus globaux du contribuable à condition de respecter deux conditions : les intérêts d'emprunt qui dépassent les loyers ne peuvent être répercutés et le report du déficit foncier sur le revenu global (hors intérêts d'emprunt) est plafonné à 10 700 € par an.

### Des montages ciblés investisseurs

A côté du crédit amortissable classique qui consiste à rembourser chaque mois une partie des intérêts et une partie du capital, il existe quelques formules particulièrement bien adaptées aux besoins de l'investisseur et à sa stratégie de défiscalisation notamment le crédit « in fine ».

### Le crédit « in fine » pratiqué par toutes les banques

Qu'il s'agisse des banques généralistes (BNP-Paribas, Société Générale, Crédit Lyonnais, Crédit du Nord, Crédit Agricole...), des établissements financiers comme le Crédit Foncier de France ou le Crédit Immobilier de France, les Caisses d'Épargne... toutes proposent le crédit « in fine ». Il ne s'agit pas d'un produit vendu par tel ou tel organisme mais d'un montage financier. Il s'agit en effet d'un crédit dans lequel le capital emprunté est remboursé en une seule fois à son terme. Dès lors, pendant la durée du prêt, l'emprunteur ne paie que les intérêts. Parallèlement à ce crédit et afin de pouvoir rembourser à terme le capital emprunté, ce crédit est adossé, la plupart du temps, à une épargne par capitalisation (assurance-vie, bon de capitalisation...). Celle-ci se fait soit par un versement unique, soit par des versements périodiques (mensuels, trimestriels ou annuels) dont le montant est calculé de telle sorte que l'épargne ainsi constituée permette de rembourser le capital emprunté à l'issue du crédit. Concrètement, au moment de signer le contrat de prêt, le banquier vous fait signer un produit d'épargne dont le bénéficiaire est la banque et dont le but est de rembourser le capital dû. Ce montage qui paraît un peu barbare aux néophytes est, en réalité, assez simple et compte plusieurs atouts.

D'une part, il offre la possibilité d'emprunter plus. En effet, pendant la durée du crédit, les « sorties » de trésorerie sont plus faibles qu'avec un prêt classique puisque l'emprunteur ne débourse que les intérêts. Il peut donc emprunter plus. Ainsi, alors qu'une mensualité de 194 € sur 10 ans permet de rembourser un prêt de 18 294 € avec un crédit amortissable traditionnel, (intérêts + une partie du capital), cette même mensualité permet d'emprunter davantage, 46 576 € avec un crédit in fine puisqu'il n'y a pas de capital à rembourser sur la durée du prêt.

C'est ce que les banquiers appellent un effet de levier. Permettant d'emprunter plus, il laisse l'occasion d'acheter plus grand ou mieux situé et donc de percevoir des revenus plus importants. Par ailleurs, ce montage autorise bien évidemment de déduire des revenus bruts fonciers la totalité des mensualités du crédit. voire de créer un déficit foncier déductible de leurs autres revenus, dans la limite de 10 700 euros par an pendant six ans. D'où une économie d'impôt substantielle. Enfin, adossé à un produit d'épargne, le plus souvent un contrat d'assurance-vie, le crédit in fine donne au

souscripteur la possibilité de bénéficier de la fiscalité attractive liée à l'assurance-vie. Reste que ce montage est réservé à des investisseurs percevant des revenus confortables et pouvant se permettre d'emprunter une belle somme pour bénéficier d'un beau gain fiscal. Mais l'économie d'impôt ne doit pas aveugler l'investisseur. Mieux vaut peut-être défiscaliser un peu moins mais cibler un logement qui a toutes les chances de se revaloriser au fil des années.

Comparatif entre un prêt amortissable et un prêt in fine

- Montant du prêt : 100 000 euros
- Taux : 4,5%
- Durée : 20 ans

	Crédit amortissable		Crédit in fine
	Capital	Intérêts	
1 <sup>ère</sup> mensualité	257,65 €	375 €	375 €
100 <sup>ème</sup> mensualité	373,22 €	259,43 €	375 €
200 <sup>ème</sup> mensualité	542,65 €	90 €	375 €
Montant de chaque mensualité	632,65 €		375 €
Capital restant dû en fin de prêt	aucun		100 000 €

(Source ACE)

*Commentaires* : Pendant les 20 ans du prêt (240 mensualités), dans le crédit in fine, les intérêts sont identiques (375 €) contrairement au crédit amortissable où la part des intérêts décroît au fur et à mesure du remboursement. Or, comme seuls les intérêts sont déductibles des revenus fonciers, plus les intérêts sont élevés, moins les recettes locatives sont imposables et peut s'en suivre un déficit foncier. En revanche, au bout des 20 ans, en in fine, le capital emprunté n'est toujours pas remboursé.

### Le crédit Transformable

Passer du crédit « in fine » à l'amortissable ou de l'amortissable à « l'in fine » ou devenir un prêt mixte, il fallait y penser. Le Crédit Foncier l'a fait avec sa gamme Transformable. Lancé voici déjà

10 ans, ce concept a parfois été copié par d'autres établissements, mais jamais égalé puisque n'offrant pas la même souplesse. La gamme décline trois types de prêt. Le « Transformable classique », « in fine » ou amortissable à l'origine, sur des durées de 10,12 et 15 ans. Il est transformable dans un délai de 5 ans, pour passer « d'in fine » en amortissable ou l'inverse ou pour devenir un prêt mixte, en partie « in fine » et en partie amortissable. Le crédit est impérativement adossé à un contrat d'assurance-vie, proposé par Entenial ou par une compagnie d'assurances agréée, avec un apport de 10 % du montant du prêt si le produit est « in fine » à l'origine. A la date de la transformation, le montant placé sur le contrat d'assurance vie doit assurer le remboursement au terme de la part de trésorerie conservée en « in fine ».

L'investisseur peut opter pour le « Transformable Patrimonial » adossé systématiquement à un contrat d'assurance vie Patrimoine. Le prêt est « in fine » à l'origine pris sur une durée de 15 à 20 ans. Et il présente l'opportunité d'être transformable à tout moment. Dernier produit de la gamme, le « Transformable Dynamique » associé à un contrat d'assurance vie multi support. « In fine » à l'origine sur une durée de 15 à 20 ans, il est transformable dans un délai maximum de 10 ans lorsque le prêt est sur 15 ans et dans un délai de 15 ans lorsque le prêt a été souscrit sur 20 ans. Le choix du « type » de Transformable dépend en fait de son profil patrimonial et des besoins de l'emprunteur à tel ou tel moment. Dans le cas d'un investissement de Robien, il peut être judicieux d'amortir le prêt rapidement lors des sept premières années de location du bien, années pendant lesquelles l'amortissement est le plus fort, pour basculer lorsque l'avantage passe à 4 % en « in fine ». A l'inverse, un investisseur quadra ou quinquagénaire a tout intérêt à démarrer par un prêt « in fine » pour passer en amortissable lorsque ses revenus baissent notamment au moment de la retraite. Mais là encore, si la « transformation » apporte de la souplesse dans une gestion patrimoniale, il ne faut pas perdre de vue que le placement est d'abord immobilier avant d'être financier.

Laure Granger

Cinq conseils pour souscrire un crédit in fine

- Etre positionné dans les plus hautes tranches d'imposition.
- Disposer d'une épargne préalable pour éviter des versements périodiques assez astreignants.
- Vérifier que le rendement du contrat de capitalisation est supérieur au coût du crédit.
- Ne pas s'acharner à faire baisser le taux à tout prix dans la mesure où plus l'emprunteur a d'intérêt à payer, plus il défiscalise et peut arriver à créer un déficit foncier déductible du revenu global.
- S'entourer des conseils d'un bon professionnel qui fait un plan « sur-mesure » par rapport à votre profil d'investisseur et ne se contente pas d'une simulation approximative.