

Choisir un prêt amortissable ou un prêt in fine ?

La grande majorité des prêts accordés sont des prêts amortissables dont les versements effectués couvrent en partie les intérêts, et en partie le remboursement du capital.

Par opposition au prêt amortissable, le prêt in fine pendant toute la durée du prêt vous ne remboursez que les intérêts. Le capital n'est pas amorti car il est remboursé en une seule fois à l'échéance, soit par un versement à la mise place du prêt (prime unique) ou par des versements dits (périodiques).

Le prêt in fine est une manière originale de concevoir le financement d'une opération immobilière, en alliant à la fois les notions d'emprunt et d'épargne.

Donc pour solder le capital, vous constituez une épargne sur un produit de placement associé et prévu à cet effet, le type de support choisi (Assurance Vie, ou autre).

Par ailleurs, chaque investisseur se verra proposer le choix entre deux grands types de contrats : l'un en euros, le second en unités de compte. Quelles différences ? Un contrat d'assurance vie en euros ne dispose que d'un seul support d'investissement, généralement composé d'actifs obligataires (emprunt d'Etats, d'entreprises publiques...).

A l'inverse, les contrats en unités de compte, également appelés contrats d'assurance vie multisupports, proposent une gamme de supports d'investissement, plus risqués, constitués de Sicav et de fonds communs de placement.

En général, les unités de compte proposés se partagent entre des fonds actions (françaises, européennes, américaines, internationales, asiatiques...), de fonds d'obligations (françaises, publiques, privés, internationales...) et de quelques supports monétaires. Dans le cadre d'un contrat multisupports, l'assuré peut donc espérer une valorisation de son capital en fonction des évolutions des marchés boursiers.

Cette épargne est nantie au profit de la banque. Cette dernière dispose ainsi d'une garantie réelle en s'assurant que l'épargne soit bien destinée au remboursement du capital et que la qualité du support soit suffisante.

Le prêt in fine est avant tout destiné aux investisseurs qui achètent un ou plusieurs biens immobiliers destinés à la location.

En sus des déductions fiscales spécifiques aux produits immobiliers de défiscalisation, l'investisseur peut déduire de son revenu locatif, les intérêts d'emprunt (primes d'assurances comprises) générés par le montage in fine.

Avec un prêt in fine, le capital est donc non amorti, car identique jusqu'au terme du prêt.

En conclusion:

LE PRÊT IN FINE, UN FONCTIONNEMENT ORIGINAL ET EFFICACE SUR LE PALN FISCAL

Plus le montant total des intérêts (primes d'assurances comprises) est important, plus l'investissement immobilier est rentable sur la plan fiscal via un prêt in fine, puisque vous remboursez plus d'intérêt par ce type de montage que par un prêt amortissable.

Le prêt in fine, concerne les contribuables fortement imposés.

Sachez que le prêt in fine peut être également éligible pour l'acquisition d'une résidence principale, secondaire ou autre à la condition que vous disposiez d'un apport initial, représentant au minimum 40 % du coût de l'opération.

Pour ce dernier objet, les intérêts d'emprunt ainsi que la prime d'assurance ne sont nullement déductibles des revenus.