

Vos crédits au meilleur taux

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

| **Note** : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

Le Prêt in fine

- 1 Principes de fonctionnement.
- 2 Le Prêt in fine et la fiscalité.
- 3 Exemple de Prêt immobilier in fine.
- 4 Comparaison entre crédit amortissable et Prêt in fine.
- 5 En résumé.
- 6 Nos simulateurs.
- 7 Questions / Réponses.

1 - Principes de fonctionnement.

Le **Prêt immobilier in fine** a été mis en place en premier lieu pour les investisseurs locatifs. Contrairement au **crédit amortissable classique**, les mensualités ne sont pas constituées d'une part de capital et d'une part d'intérêts. Seuls les intérêts constituent les mensualités tout au long du crédit, le capital dû sera remboursé en une seule fois à l'échéance du crédit : IN FINE.

Ce prêt permet la déduction des intérêts (comme tout crédit, mais dans ce cas les intérêts sont plus importants) de vos revenus locatifs et peut même créer un déficit déductible de votre revenu global. Il est donc destiné aux personnes fortement imposées (taux d'imposition supérieur à 40 %), disposant de revenus réguliers et de revenus fonciers locatifs.

Le remboursement du capital en une seule fois à l'échéance du crédit peut être réalisé grâce à la vente du bien financé par le prêt, ou au travers d'une épargne mensuelle sur un produit de placement financier prévu à cet effet. L'organisme bancaire demande souvent des garanties particulières qui lui permettront de s'assurer le remboursement effectif du capital à la fin du prêt. La banque déterminera le type d'épargne adéquat (SICAV, assurance vie ou autre système de capitalisation) qui sera nantie en sa faveur. Soit l'intégralité du montant emprunté est nanti au bénéfice de l'établissement prêteur, soit une seule partie (en général 20 à 30 % minimum), mais dans ce cas, l'effort d'épargne est obligatoire.

2 - Le Prêt in fine et la fiscalité.

Les investisseurs achetant des logements à but locatif sont favorisés par les lois financières telles que Robien, Borloo ou Girardin. Le **Prêt in fine** quant à lui permet la déduction totale des intérêts de l'emprunt de vos revenus locatifs. L'avantage de ce prêt par rapport au **crédit amortissable** réside dans le fait que les intérêts sont plus importants et constants tout au long du crédit. Plus le montant total des intérêts déductibles est important, plus l'opération est fiscalement intéressante.

| **Note** : voir l'exemple du paragraphe 4.

3 - Exemple de Prêt immobilier in fine.

Exemple :

Données de base :

- Le bien que vous désirez acheter a une valeur de 150.000 €, frais annexes inclus (garanties, notaire, ...).
- Votre apport personnel est de 20.000 €.
- La durée de votre prêt est de 10 ans.
- Le taux d'intérêts du **Prêt in fine** de 4,60 %.
- Le taux d'intérêts du placement de 4 %.

L'épargne de votre apport personnel.

En épargnant ces 20.000 € sur 10 ans, à 4 %, vous obtiendrez une somme totale de 29.605 € (capital + intérêts).

Constitution de l'épargne principale.

Sur les 100.000 € que vous devez emprunter, vous serez déjà capable, grâce à l'épargne de votre apport personnel, de rembourser l'échéance de 29.605 €. Pour obtenir les 70.395 € (100.000 – 29.605) manquants d'ici la fin de votre crédit, votre épargne doit être de 396 € par mois, pendant 10 ans, à 4 % de capitalisation.

Le crédit In Fine.

Vous réalisez un **crédit In Fine** de 100.000 €, sur 10 ans, avec une mensualité de 383,33 €.

Le remboursement.

A la fin de votre crédit, vos épargnes vous permettront de rembourser le capital de 100.000 €. Le montant total des intérêts de ce crédit s'élèvera à 46.000 € et sera déductible de vos revenus locatifs, à raison de 383,33 € par mois.

4 - Comparaison entre prêt amortissable et Prêt in fine.

Exemple comparatif :

Données de base :

- Le bien que vous désirez acheter a une valeur de 100.000 €, frais annexes inclus (garanties, notaire, ...).
- La durée de votre prêt est de 10 ans.
- Le taux d'intérêt du **prêt amortissable classique** est de 3,60 %.
- Le taux d'intérêt du **Prêt immobilier in fine** est de 4,60 %.
- Le taux d'intérêt du placement est de 4 % nets.
- Le bien acheté génère un loyer mensuel de 950 €.

	Prêt in fine		crédit amortissable	Loyer
	Prêt	Epargne		
Mensualités détaillées	383,33 €	677 €	993,55 €	950 €
Mensualités	1.060,33 €		993,55 €	950 €
Mensualités annuelles	4.599,96 €	8.124 €	11.922,72 €	11.400 €
Total à la fin des 10 ans	146.000 €	100.020 €	119.226 €	114.000 €
Total des intérêts	46.000 €	18.780 €	19.226 €	

Note : Les mensualités du **Prêt in fine** (intérêts + épargne) sont plus élevées de 66,78 € (1.060,33 – 993,55) que celles du **crédit amortissable**. En contrepartie les intérêts du **Prêt in fine** sont supérieurs de 26.774 € (46.000 – 19.226). L'emprunteur aura donc la possibilité de déduire 26.774 € supplémentaires de ses revenus.

Détails des intérêts par année :			
	Prêt in fine	crédit amortissable	Différence entre Prêt in fine moins crédit amortissable

Mensualités globales	1.060,33 €	993,55 €	66,78 €
Intérêts de la 1ère année	4.599,96 €	3.461,29 €	1.138,67 €
Intérêts de la 2ème année	4.599,96 €	3.151,59 €	1.448,37 €
Intérêts de la 3ème année	4.599,96 €	2.830,59 €	1.769,37 €
Intérêts de la 4ème année	4.599,96 €	2.497,79 €	2.102,17 €
Intérêts de la 5ème année	4.599,96 €	2.152,86 €	2.447,10 €
Intérêts de la 6ème année	4.599,96 €	1.795,27 €	2.804,69 €
Intérêts de la 7ème année	4.599,96 €	1.424,60 €	3.175,36 €
Intérêts de la 8ème année	4.599,96 €	1.040,36 €	3.559,60 €
Intérêts de la 9ème année	4.599,96 €	642,07 €	3.957,89 €
Intérêts de la 10ème année	4.599,96 €	229,21 €	4.370,75 €
Intérêts Totaux	46.000 €	19.226 €	26.744 €

Analyse de la 1ère année :

- > Les intérêts annuels du **Prêt in fine** sont de 4.599,96 € et le loyer de 11.400 €, ce qui nous donne des revenus fonciers pour la première année de 6.800,04 € (11.400 – 4.599,96).
- > Les intérêts annuels du **prêt amortissable** sont de 3.461,29 € et le loyer de 11.400 €, ce qui nous donne des revenus fonciers pour la première année de 7.938,71 € (11.400 – 3.461,29).

Analyse de la 10ème année :

- > Les intérêts annuels du **Prêt in fine** sont de 4.599,96 € et le loyer de 11.400 €, ce qui nous donne des revenus fonciers de 6.800,04 € (11.400 – 4.599,96).
- > Les intérêts annuels du **crédit amortissable** sont de 229,21 € et le loyer de 11.400 €, ce qui nous donne des revenus fonciers de 11.170,29 € (11.400 – 229,21).

Conclusion :

Plus les années passent et plus le **crédit In Fine** devient intéressant par rapport au **crédit amortissable**. Le **Prêt in fine** permet aux personnes ayant des revenus locatifs de faire baisser le montant imposé. Ce type de crédit permet par la même occasion d'avoir une épargne plus régulière grâce au taux d'intérêt constant tout au long du prêt.

5 - En résumé.

- > Le coût total du **crédit In Fine** est plus important que celui d'un **crédit amortissable**.
- > Sont intérêt est fiscal, puisqu'il permet de déduire plus d'intérêts de ses revenus fonciers.
- > Il est à noter également qu'en règle générale, le taux appliqué pour un **crédit In Fine** est plus élevé que pour un **crédit amortissable** classique.

6 - Nos simulateurs.

Venez réaliser vos simulations de crédit sur notre site Internet www.Financelmmo.com ou appelez directement nos conseillers au : 0800 400 801

Finance Immo est un service 100 % gratuit !

Notre intervention (analyse, montage et négociation) sera uniquement rémunérée par la banque qui vous aura fait l'offre de crédit la plus avantageuse. Aucune banque ne sera privilégiée, puisque Finance Immo est rémunérée de la même manière par chacune, et **indépendamment des conditions négociées sur le projet**.

7 - Questions / Réponses.

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne (www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.