



Crédit amortissable ou in fine, comment choisir ?

Le choix du mode de financement détermine souvent la rentabilité finale de l'opération. Il agit aussi sur la protection de la cellule familiale, sur l'équilibre des masses patrimoniales, et surtout sur le moral et la tranquillité de l'investisseur.

Le choix d'un mode de financement d'un bien immobilier est lié à plusieurs paramètres dépendant à la fois de la nature de l'opération, de la durée de conservation du bien, du potentiel de plus-value, du patrimoine existant, et surtout avant toute chose, de la psychologie de l'acquéreur.

En effet, avant toute optimisation d'une solution de financement, il est capital de préparer psychologiquement l'investisseur à envisager le recours au crédit comme un moyen de s'enrichir et non comme une charge à supporter. Cela peut paraître anodin, mais plus le CGP sort des sentiers battus des banques traditionnelles, plus il est primordial que l'investisseur ait pleinement conscience de la solution proposée et de sa maîtrise.

Il s'agit donc ici, de démontrer que ce sont les circonstances exogènes à l'opération de financement qui sont majoritairement déterminantes de sa nature.

En tout état de cause et quels que soient les différents modes de financement utilisés, il faut établir avec le client une véritable stratégie d'allocation de son pouvoir d'achat dans le temps et de l'évolution de sa poche « passif » au service de la construction de son patrimoine pour l'enrichissement de son « actif ».

Quels sont les éléments clés des deux modes majeurs de financement ?

Les atouts du prêt amortissable

Le prêt amortissable présente l'avantage de pouvoir rembourser, en même temps, capital et intérêts. Cette approche permet de devenir progressivement propriétaire du bien. Elle est donc parfaitement adaptée à l'éventuelle acquisition d'un bien que l'on désire conserver ou transmettre, ce qui n'est que très rarement le cas.

Plus le CGP sort des sentiers battus des banques traditionnelles, plus il est primordial que l'investisseur ait pleinement conscience de la solution proposée et de sa maîtrise.



SERGE HARROCH, président fondateur d'Euclide.

Considérer le crédit comme un pouvoir d'achat sur la durée, mettre en place une stratégie d'allocation du passif à l'instar de ce qui est fait sur l'actif, telle est la spécialité d'Euclide. Avec ses équipes, Serge Harroch développe depuis sept ans une approche et des stratégies de gestion du passif à destination exclusive des CGP. L'objectif est d'optimiser la capacité d'emprunt de leurs clients pour augmenter considérablement leur patrimoine, et de permettre aux CGP de se développer plus rapidement, d'augmenter le chiffre d'affaires tout en fidélisant leurs clients.



La durée de conservation d'un crédit est, en moyenne, du tiers de sa durée initiale pour les crédits supérieurs à quinze ans !

Il permet aussi, dans le cadre d'un investissement locatif, de générer un solde fiscal supérieur au solde bancaire, pouvant servir à gommer des déficits fonciers. Il peut aussi être pertinent dans le cadre d'une transmission sous la forme d'une SCI familiale soumise à l'IS qui rachète un bien déjà détenu par l'investisseur. Dans ce cas, l'amortissement du bien permet d'optimiser la fiscalité avec le même comportement que le LMNP.

Cela permet, par exemple, de rester libre d'utiliser le produit de cession pour investir (assurance-vie, création de société, non-coté, projet personnel, etc.).

Le prêt amortissable peut aussi se décliner sous la forme de paliers et s'avérer pertinent pour accompagner des jeunes investisseurs au profil de carrière prometteur (jeunes étudiants en médecine, futurs experts-comptables, fonctionnaires d'Etat, etc.) et leur permettre d'adapter leurs échéances de prêt à l'évolution prévisible de leurs revenus.

La technique du prêt *in fine*

A contrario, le prêt *in fine* est souvent vu comme un produit technique, réservé à une clientèle privilégiée et inaccessible aux revenus modestes. Il est vrai qu'un certain nombre de précautions spécifiques sont à prendre, mais c'est également le cas pour le prêt amortissable.

Le principe même de l'*in fine* ouvre un certain nombre d'horizons. Si avec le prêt amortissable le capital et les intérêts sont directement remboursés à la banque, dans le cadre d'un prêt *in fine*, les intérêts paient la banque dans l'attente du remboursement du capital, au plus tard au terme du prêt.

La définition d'une stratégie d'endettement global et la mesure des conséquences des aléas liés à toute stratégie permettent d'encadrer les risques inhérents à tout endettement, comme à toute volonté de construction patrimoniale.

Ce remboursement est assuré par la constitution d'un capital et des intérêts générés par son placement pendant toute la durée du prêt. Il peut être constitué d'une somme initiale suffisante ou d'un capital plus faible assorti d'une épargne programmée.

Cela ouvre deux portes majeures :

- l'investisseur peut gérer, avec l'aide de son conseiller, les actifs apportés en garantie. Selon les établissements bancaires, cette somme peut faire l'objet de plus ou moins de prise de risques et peut-être gérée à l'extérieur de la banque, par le CGP ou le banquier privé en gestion conseillée, déléguée ou sous mandat ;

- si l'objectif d'une stratégie patrimoniale à long terme allant au-delà du crédit concerné, est de vendre le bien avant la fin (par exemple, un Pinel sur six ans ou toute autre motivation propre à cette stratégie), il est possible de répartir ses avoirs apportés en garantie, différemment et de financer par exemple plus de biens.

L'avantage essentiel d'un prêt *in fine* est de pouvoir conserver un équilibre fiscal

continu pendant toute la durée du financement, ce qui permet la combinaison de plusieurs opérations sans effet de bord fiscal ou financier de l'une sur l'autre (le solde de trésorerie est identique au solde fiscal). Ses domaines d'application sont tout aussi vastes, voire plus importants que ceux d'un prêt amortissable. Il permet notamment, pour un investisseur déjà fortement investi dans l'immobilier, d'acquies sa résidence principale en *in fine* à titre, *a minima*, de protection de sa cellule familiale et de conservation de ses liquidités. Il ouvre aussi la possibilité d'acheter, par exemple, des SCPI avec un différentiel positif de revenus fonciers et d'utiliser cet excédent de revenus pour autofinancer partiellement ou totalement une opération en démembrement de propriété sans aucun frottement fiscal.

Il permet, en outre, de transmettre des biens sans donation ni démembrement s'il est pris par une SCI en charge de l'acquisition et que la liquidité devant initialement servir à l'acquisition fait l'objet d'un adossement sur un contrat d'assurance-vie, même si le pseudo-donateur est âgé. Enfin, les deux modes de financement peuvent être utilisés en fonction des opérations et de leur rentabilité pour permettre à la fois de rassurer l'acquéreur en détenant progressivement un bien (aspect psychologique mais capital) et en optimisant les autres (selon des critères rationnels et financiers). En tout état de cause, et quel que soit le mode de financement envisagé, il ne faut jamais oublier que ce ne sont que des outils, dépendants de celui qui les utilise. La définition d'une stratégie d'endettement global et la mesure des conséquences des aléas liés à toute stratégie permettent d'encadrer les risques inhérents à tout endettement, comme à toute volonté de construction patrimoniale. ●