



EN VALEUR

Paroles de professionnels

Dans cette rubrique, *Le Revenu* interroge chaque mois des gestionnaires et analystes du monde financier et juridique sur la fiscalité et les perspectives d'un secteur spécifique des marchés boursier, immobilier, de l'assurance vie...

L'intégralité
des tribunes sur
lerevenu.com
Tapez le nom de l'auteur
dans la barre de recherche

QUESTION DU MOIS SERGE HARROCH, fondateur d'*Euclide Financement*

IMMOBILIER : CRÉDIT IN FINE OU AMORTISSABLE ?

Connu de tous, le prêt amortissable présente l'avantage de pouvoir rembourser en même temps le capital et les intérêts. Cette approche permet de devenir progressivement propriétaire.

Elle est parfaitement adaptée à l'éventuelle acquisition d'un bien immobilier que l'on désire conserver ou transmettre, ce qui n'est que très rarement le cas. La durée de conservation d'un crédit est en moyenne du tiers de sa durée initiale pour les crédits supérieurs à quinze ans !

Le crédit amortissable permet aussi, dans le cadre d'un investissement locatif, d'entraîner 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'impôt sur les sociétés, qui rachète un bien déjà détenu par l'investis-



“ Les domaines d'application du prêt in fine sont tout aussi vastes, voire plus importants que ceux d'un prêt amortissable. ”

seur. Dans ce cas, l'amortissement du bien optimise la fiscalité avec le même comportement que la location en meublé non professionnel. Cela donne la possibilité, par exemple, de rester libre d'utiliser le produit de cession pour investir (assurance vie, création de société, projet personnel...).

Le prêt in fine est, lui, souvent vu comme un produit technique, réservé à une clien-

tèle privilégiée et inaccessible aux revenus modestes.

Le principe même de l'in fine ouvre pourtant 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, **seuls les intérêts sont dus à la banque dans l'attente du remboursement du capital, au plus tard au terme du prêt.** Ce remboursement est assuré par la

constitution d'un capital qui produit des intérêts 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.

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 ouvre notamment 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.