

DÉVELOPPER SON IMMOBILIER LOCATIF GRÂCE AU CRÉDIT

PAR LA CNCEF



FICHE DÉCRYPTAGE

DÉVELOPPER SON PATRIMOINE IMMOBILIER GRÂCE AU CRÉDIT

Loin d'être une charge dont il faut se débarrasser à tout prix, le crédit peut être un excellent levier de développement patrimonial. C'est d'autant plus vrai dans l'environnement actuel caractérisé par des taux très bas.

Pour en profiter, l'immobilier est idéal : c'est un placement dont la rentabilité est assez prévisible, qui verse des revenus réguliers évoluant en lien avec l'inflation, et qui dispose d'une grande souplesse juridique permettant des montages adaptés à toutes les situations familiales et patrimoniales.

- **Investir à crédit pour préparer sa retraite**

La recette n'est pas nouvelle mais elle est efficace : il s'agit d'acheter un bien immobilier à crédit dont l'échéance est calée sur la date de départ en retraite.

En période d'activité professionnelle, l'effort d'épargne est personnalisé : il correspond à l'écart entre les mensualités du crédit et les loyers perçus. Au moment du départ à la retraite, le crédit sera totalement remboursé et les loyers viendront compléter la baisse de revenus anticipée.

Ce montage simple peut être réalisé avec l'immobilier sous toutes ses formes (location nue, meublée, défiscalisation...) mais aussi avec de la pierre-papier (SCPI).

- **La déduction fiscale des intérêts**

Investir à crédit permet de déduire fiscalement les intérêts d'emprunt. Ces derniers s'imputent sur les loyers perçus au même titre que les charges d'entretien, d'assurance... et allègent donc la facture fiscale des revenus fonciers.

S'ils sont supérieurs aux loyers, les intérêts d'emprunt peuvent aussi créer du déficit foncier. Par ce principe, le surplus peut, sous conditions, s'imputer sur les revenus d'activité (salaires, retraite...) et venir réduire l'impôt sur le revenu. Cet effet est délibérément recherché dans certains montages immobiliers.

Enfin, précisons qu'un emprunt utilisé pour acquérir des valeurs mobilières (actions, obligations...) ne bénéficie pas de cette déduction. C'est un argument fort en faveur de l'immobilier à crédit !

- **Crédit et investissement immobilier : un mariage de raison**

Entrons davantage dans les détails. Outre l'effet de levier, qui permet de disposer immédiatement d'un capital productif, l'investissement immobilier à crédit apporte trois avantages souvent oubliés.

Le premier est psychologique : le crédit joue le rôle d'une épargne forcée. Il contraint à une discipline d'épargne que tous les ménages n'auraient pas forcément.

Le second tient à la protection familiale. L'assurance décès-invalidité attachée au crédit joue le rôle d'un contrat de prévoyance. En cas de décès de l'emprunteur, le crédit est remboursé par l'assureur et le bien est transmis aux héritiers ou au conjoint survivant sans dette.

Le troisième concerne l'IFI, l'impôt sur la fortune immobilière. Un bien acheté comptant entre à plein dans le périmètre de l'IFI, tandis que le même bien financé à crédit n'y entre que pour sa valeur nette. Même principe pour le patrimoine d'une SCI au regard de la transmission : intégrer de la dette au passif de la SCI permet d'abaisser la valeur de la part, et donc de faciliter les donations ou de diminuer les droits de succession.

Selon sa situation personnelle, chacun appréciera plus ou moins ces avantages. Mais ils ont bel et bien une valeur : immobilier et crédit sont un mariage de raison.

Ainsi, même si l'on a les moyens d'autofinancer un achat, conserver ses liquidités et emprunter peut être pertinent. Le juste dosage entre apport personnel et capital emprunté n'est jamais trivial.

- **Quel crédit pour quel projet immobilier ?**

Pour constituer et développer un patrimoine immobilier à crédit, le crédit in fine est le plus recherché car il permet d'adosser parfaitement les intérêts aux loyers, contrairement au crédit amortissable dont la part d'intérêt diminue avec le temps, entraînant une hausse de la fiscalité au fil des ans.

Cependant, puisqu'il est plus risqué pour la banque, le crédit in fine nécessite souvent la mise en garantie d'actifs financiers. L'emprunteur doit typiquement nantir un contrat d'assurance-vie à hauteur de 90 à 110% du montant emprunté, selon la nature et le risque des supports de placement.

Le prêt in fine s'adresse donc surtout aux personnes disposant déjà d'une surface financière établie, tandis que les primo-accédants (pour une résidence principale ou un investissement) auront plus facilement accès au crédit amortissable.

Banquiers et assureurs peuvent aussi proposer des lignes de crédit garanties par des actifs. Dans le monde bancaire, il s'agit du crédit lombard : un mécanisme permettant d'emprunter en nantissant des titres financiers (OPCVM, actions...). L'emprunteur conserve la possession et les revenus de ses titres mais doit ajouter des titres supplémentaires en collatéral si leur valeur baisse, ou accepter une réduction du montant de son crédit.

En assurance-vie, l'avance joue le même rôle. Elle consiste à emprunter une partie des sommes déposées sur son propre contrat d'assurance-vie tout en les laissant fructifier.

Le crédit lombard et l'avance sont des crédits non affectés : ils sont accordés selon les actifs donnés en garantie et non selon la destination des fonds. Ils peuvent donc répondre à un besoin ponctuel de trésorerie ou venir augmenter le levier global du patrimoine pour investir de façon opportuniste, en immobilier ou ailleurs, même s'ils sont généralement assez courts (quelques années).

- **Emprunter pour s'enrichir : quelques conseils de plus...**

Le conseiller en gestion de patrimoine (CGP) et le courtier en crédit sont là pour coordonner vos projets immobiliers à crédit, qu'il s'agisse de neuf, d'ancien, de nu ou de meublé, ou encore de pierre-papier (SCPI).

Le CGP pourra, selon la mission qui lui est confiée, vous aider à sélectionner des biens, réaliser des simulations financières (montant de l'apport, durée du crédit), fournir un conseil juridique et fiscal...

Le courtier en crédit se chargera de présenter aux banques le projet d'investissement de façon convaincante afin d'obtenir les meilleures conditions de prêt. Le taux ne fait pas tout : de nombreux facteurs plus qualitatifs (négociation des clauses de nantissement, capacité à moduler les échéances de remboursement...) offrent une liberté de gestion appréciable à long terme.

Enfin, puisque la vie ne se déroule pas sur un tableau Excel, ne négligez pas les critères plus subjectifs. Le reste à vivre, la conservation de liquidités, la préservation d'une éventuelle capacité d'endettement... sont des critères importants autour desquels les professionnels aménageront votre projet.

Crédit, Patrimoine, Immobilier, Finance d'Entreprise, Assurance... : **parcourez l'annuaire de la CNCEF** et trouvez le professionnel qui facilitera la réalisation de vos objectifs : **www.cncef.org**.

**Consultez toutes nos fiches "Décryptage" sur notre site internet :
www.cncef.org/decryptage/**