

> LE PRÊT IN FINE

- I - [Un prêt fiscalement intéressant ?](#)
- II - [Le fonctionnement fiscal](#)
- III - [Comparaison entre un prêt amortissable et un prêt in fine](#)
- IV - [L'avis de Meilleurtaux.com](#)



l'avantage fiscal de ce prêt,

les modalités de sa mise en place.

Points clefs : le prêt in fine apporte des avantages fiscaux (tranche d'imposition de 48,09 %) en augmentant les frais financiers qui sont déductibles de vos revenus fonciers.

I - Un prêt fiscalement intéressant ?

Le prêt in fine a été mis au point pour résoudre les problèmes des investisseurs locatifs. Son principe est simple : pendant la durée du crédit, vous ne remboursez que les intérêts. Ainsi le capital emprunté reste intact jusqu'au terme du crédit et, à l'échéance, vous le remboursez en une seule fois. En augmentant le montant total des intérêts, il présente un avantage d'ordre fiscal destinés aux personnes fortement imposées (en général, taux marginal d'imposition supérieur à 42 %) et qui perçoivent déjà des revenus fonciers.

Pour solder le capital, vous allez constituer une épargne en versant chaque mois pendant toute la durée du crédit une mensualité sur un produit de placement associé et prévu à cet effet. Cette épargne est nantie en faveur de la banque qui détermine le type de support adéquat (assurance vie, bon de capitalisation, ou autre). La banque dispose ainsi d'une garantie réelle puisqu'elle s'assure que l'épargne sera bien destinée au remboursement du capital et que la qualité du support est suffisante.

II - Le fonctionnement fiscal :

Les différentes lois de finances favorisent les investisseurs qui achètent un ou plusieurs logements pour les louer : en sus des déductions fiscales spécifiques aux mesures de Robien), l'emprunteur investisseur peut déduire de son revenu locatif les intérêts de son emprunt immobilier.

Plus le montant total des intérêts déductibles est important, plus l'opération est rentable sur le plan fiscal :

- avec un prêt amortissable classique, le montant des intérêts diminue à chaque échéance puisqu'il est calculé sur le capital restant dû et que celui-ci se réduit également à chaque échéance du prêt,
- avec un prêt in fine, le capital reste identique puisque non amorti jusqu'au terme du crédit : le montant total des intérêts payés est beaucoup plus important.

III - Comparaison entre un prêt amortissable et un prêt in fine :

- Exemple -

Voici un comparatif entre un prêt amortissable et un prêt in fine, basé sur les hypothèses suivantes :

Montant du prêt :	100 000 €	Taux d'imposition :	28,26 %
Durée :	10 ans	Intérêts supplémentaires :	20 935 €
Taux du prêt amortissable :	3,15 %	Gain fiscal total :	6 071 €
Taux du prêt in fine :	4,30 %	Gain fiscal mensuel :	51 €
Taux de rendement de l'épargne :	3,50 %		

	Epargne mensuelle	Epargne fin de période	Mensualités du prêt	Total échéances	Total déductibles	intérêts
Prêt amortissable	-	-	973 €	973 €	16 706 €	
Prêt in fine	697 €	100 000 €	358 €	1 056 €	43 000 €	
Différence	-	-	-	83 €	22 264 €	

Avec le prêt in fine, le total des versements mensuels (mensualité + épargne = 1 056 €) s'avère légèrement supérieur à la mensualité du prêt amortissable (973 €). En revanche, l'emprunteur pourra déduire de ses revenus fonciers 22 264 € d'intérêts supplémentaires.

En fonction de la situation fiscale de l'emprunteur (revenus fonciers, taux marginal d'imposition), le prêt in fine peut se révéler extrêmement avantageux.

IV - L'avis de Meilleurtaux.com :

Le prêt in fine est destiné aux investisseurs locatifs. Il leur permet de réduire le bénéfice foncier et donc de diminuer le montant de leur imposition.

Nous avons volontairement simplifié au maximum l'exemple ci-dessus afin de vous faire mieux appréhender le mécanisme de fonctionnement du prêt in fine. Des montages très pointus et personnalisés pourront vous être proposés en fonction de votre situation fiscale et financière.

La fiscalité étant un domaine très spécialisé, chaque situation doit s'analyser de manière particulière.