GROUPE OMNIUM FINANCE
— PÔLE PRODUITS BANCASSURANCE —

DES CHIFFRES ET... "*L'In Fine*"

Un cas d'école pour une analyse comparative

A travers une approche comparative, nous vous proposons d'appréhender concrètement l'effet de levier d'un montage "In Fine".
Quelque soit le montage financier, la pertinence du conseil se résume en une notion simple : "l'argent investi dans l'opération doit permettre d'en retirer plus à la sortie" !
Nous avons bâti cet outil avec les mêmes règles de bon sens. Nous vous souhaitons une bonne immersion dans les finesses de "l'In Fine".

Soit une opération à financer…

Bien immobilier (De Robien neuf) :	150 000 €	*>> L'investisseur, marié, 2 enfants, dispose déjà de revenus fonciers :* *1 500 € nets par mois*
Loyer net mensuel :	350 €	*>> Les loyers ne sont pas revalorisés (sur les 15 ans).*

Soit un prêt bancaire amortissable…

Durée :	20 ans	*>> En 2005, la durée moyenne d'un prêt amortissable en France est de 18 ans. Nous partons donc sur l'hypothèse d'un prêt à 20 ans pour la simplicité du calcul. Le taux d'intérêt reste stable sur la période et l'assurance décès-invalidité n'est pas prise en compte.*
Taux d'intérêt du prêt (hors ADI) :	3,10%	*>> Afin de comparer les 2 solutions, nous supposons que l'investisseur procède au remboursement de son prêt au bout de 15 ans, grâce à l'épargne accumulée sur un contrat d'assurance vie. Il n'y a pas d'indemnités de remboursement anticipé à payer.*

Soit un prêt bancaire In Fine…

Durée :	15 ans	*>> Le taux d'intérêt reste stable sur 15 ans et l'assurance décès-invalidité n'est pas prise en compte.*
Taux d'intérêt du prêt (hors ADI) :	3,50%	

Soit un placement financier…

Durée :	15 ans	*>> La tendance des marchés sécuritaires rend réaliste l'hypothèse de rendement de 4,50 % net. En revanche, l'investissement étant programmé sur 15 ans, une répartition diversifiée à travers des fonds en Unités de Compte permet d'espérer mieux. "In Fine", le placement permettra de rembourser le capital emprunté et de payer l'imposition des plus-values sur l'assurance vie (11 % de prélèvements sociaux + 7,5 %).*
Taux d'intérêt (net de frais de gestion et de frais d'entrée) :	4,50%	

1ère étape : Evaluer le coût total de l'opération

En prenant ces hypothèses, le tableau suivant estime les coûts principaux du financement (hors ADI & charges annexes) :
- pour le prêt amortissable, on s'intéresse à l'apport initial qui diminue le capital emprunté, au remboursement du prêt (capital + intérêts) et aux versements mensuels sur le placement qui permettront de rembourser le capital restant dû à 15 ans ;
- pour le montage "In Fine", au remboursement des intérêts d'emprunt et aux versements (initial et mensuels) sur le placement qui permettront de rembourser "à la fin".

>> Prêt Amortissable 20 ans avec remboursement anticipé à 15 ans			Montage In Fine 15 ans <<		
Capital emprunté >>	**150 000 €**	**105 000 €**	**150 000 €**	**150 000 €**	**<< Capital emprunté**
Apport bancaire (en pourcentage)	0%	30%	0%	30%	Versement initial (contrat ass. vie)
Remboursements mensuels (intérêts + capital)	839 €	588 €	438 €	438 €	Remboursements mensuels "In Fine" (intérêts)
Versement mensuel pour rembourser le capital restant dû à 15 ans	183	128	595 €	251 €	Versements mensuels (contrat ass. vie)
Coût mensuel total de l'opération >>	**1 023 €**	**716 €**	**1 032 €**	**688 €**	**<< Coût mensuel total de l'opération**
Apport bancaire (en Euros)	0 €	45 000 €	-	-	-
Cumul des intérêts d'emprunts sur 15 ans	47 697 €	33 388 €	78 750 €	78 750 €	Cumul des intérêts d'emprunts
Amortissement du capital sur 15 ans	103 399 €	72 380 €	107 059 €	90 094 €	Epargne totale versée sur l'ass. vie
Capital restant dû à 15 ans	46 600 €	32 620 €			
Coût total du financement immobilier >>	**197 696 €**	**183 388 €**	**185 809 €**	**168 844 €**	**<< Coût total du financement immobilier**

2ème étape : Evaluer la participation directe de l'investisseur après loyers & économie d'impôt

ou

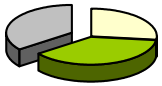
En fonction du pourcentage d'apport, le tableau suivant permet de comparer le prêt amortissable 20 ans et le montage "In Fine" 15 ans pour :
- les 3 tranches d'imposition les plus élevées (48,09 %, 42,62 % et 37,38 %) ;
- sans intégrer de revenus fonciers (RF) supplémentaires d'une part (ligne grisée) et en les intégrant d'autre part (ligne bleue)
Nous constatons que la participation de l'investisseur est toujours moins élevée dans le cas du montage In Fine.

	Prêt Amortissable 20 ans avec rbt anticipé à 15 ans		Montage In Fine 15 ans		
Coût réel du financement (cf. verso) >>	**197 696 €**	**183 388 €**	**185 809 €**	**166 844 €**	**<< Coût réel du financement (cf. verso)**
Apport bancaire (en pourcentage)	0%	30%	0%	30%	Versement initial (contrat ass. vie)

TMI : 48,09 % - revenu net imposable : 111 000 €								
Economie d'impôt sur l'opération sans RF	37 578 €	19%	33 737 €	18%	44 974 €	24%	44 974 €	27%
Revenus fonciers nets de l'opération sur 15 ans	63 000 €	32%	63 000 €	34%	63 000 €	34%	63 000 €	38%
Participation investisseur (ss autres RF)	97 118 €	49%	86 651 €	47%	77 835 €	42%	58 870 €	35%

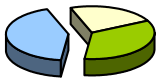
Exemple d'interprétation (voir camembert ci-contre) : dans le cas d'une TMI à 48,09% avec un apport de 30% et sans revenus fonciers préalables, le prêt amortissable porte la participation de l'investisseur à 86 K€, soit 47 % du coût total…

… dans un montage "In Fine", sa participation tombe à 58 K€, soit 35 % du coût total !

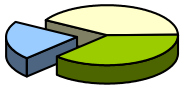


Economie d'impôt sur l'opération avec autres RF	50 804 €	26%	42 349 €	23%	69 153 €	37%	69 153 €	41%
Revenus fonciers nets de l'opération sur 15 ans	63 000 €	32%	63 000 €	34%	63 000 €	34%	63 000 €	38%
Particip. investisseur (avec autres RF)	83 892 €	42%	78 039 €	43%	53 656 €	29%	34 691 €	21%

Exemple d'interprétation (voir camembert ci-contre) : dans le cas d'une TMI à 48,09% avec un apport de 30% et avec des revenus fonciers préalables de 1 500 euros le prêt amortissable porte la participation de l'investisseur à 78 K€, soit 43 % du coût total…



… dans un montage "In Fine", sa participation tombe à 34 K€, soit 21 % du coût total !



TMI : 42,62 % - revenu net imposable : 86 000 €								
Economie d'impôt sur l'opération sans RF	32 319 €	16%	28 915 €	16%	38 874 €	21%	38 874 €	23%
Revenus fonciers nets de l'opération sur 15 ans	63 000 €	32%	63 000 €	34%	63 000 €	34%	63 000 €	38%
Particip. investisseur (ss autres RF)	102 377 €	52%	91 473 €	50%	83 935 €	45%	64 970 €	39%
Economie d'impôt avec autres RF	49 228 €	25%	41 119 €	22%	67 294 €	36%	67 294 €	40%
Revenus fonciers nets de l'opération sur 15 ans	63 000 €	32%	63 000 €	34%	63 000 €	34%	63 000 €	38%
Particip. investisseur (avec autres RF)	85 468 €	43%	79 269 €	43%	55 515 €	29%	36 550 €	22%

TMI : 37,38% - revenu net imposable 73 500 €								
Economie d'impôt sur l'opération sans RF	28 048 €	14%	25 063 €	14%	33 797 €	18%	33 797 €	20%
Revenus fonciers nets de l'opération sur 15 ans	63 000 €	32%	63 000 €	34%	63 000 €	34%	63 000 €	38%
Particip. investisseur (ss autres RF)	106 648 €	54%	95 325 €	52%	89 012 €	48%	70 047 €	42%
Economie d'impôt sur l'opération avec autres RF	46 091 €	23%	38 428 €	21%	62 526 €	34%	62 526 €	37%
Revenus fonciers nets de l'opération sur 15 ans	63 000 €	32%	63 000 €	34%	63 000 €	34%	63 000 €	38%
Particip. investisseur (avec autres RF)	88 605 €	45%	81 960 €	45%	60 283 €	32%	41 318 €	25%

SOLUTIONS IN FINE

Nous mesurons le coût réel pour l'investisseur compte tenu des loyers et de l'économie d'impôt. Quelques pistes claires se dégagent des tableaux ci-contre :
>> 1. Le montage "In Fine" joue essentiellement sur les tranches supérieures d'imposition ;
>> 2. L'investisseur qui dispose déjà de revenus fonciers accentue l'effet de levier du montage "In Fine" ;
>> 3. Le versement initial et les versements programmés sur le contrat d'assurance vie dopent la rentabilité du montage "In Fine".