

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 : 150 000 €  L'investisseur, marié, 2 enfants, dispose déjà de revenus fonciers par ailleurs : 750 € nets par mois
Loyer net mensuel : 468 €  On considèrera que les loyers restent constants sur 15 ans.

Soit un prêt bancaire...

Durée : 15 ans  Pour la clarté de la comparaison technique, nous partirons des mêmes hypothèses pour un prêt amortissable et un prêt "In Fine".
Taux d'intérêt du prêt (hors ADI) : 4,50%  Le taux d'intérêt reste stable et l'assurance décès-invalidité n'est pas prise en compte.

Soit un placement financier...

Durée : 15 ans  La tendance des marchés sécuritaires rend réaliste l'hypothèse de rendement de 5 % 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 remboursera le capital emprunté, frais d'entrée et imposition des plus values compris (10,3% + 7,5%).
Taux d'intérêt net de frais de gestion : 5,00% 
Frais d'entrée : 4,80%

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

Dans 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 et au remboursement du prêt (capital + intérêts),
- pour le montage "l'In Fine", au remboursement des intérêts d'emprunt et aux versements (initial et mensuels) sur le placement qui permettront de rembourser le capital "à la fin".

	>> Prêt Amortissable			Montage In Fine			<<
Capital emprunté >>	150 000 €	120 000 €	75 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	<< Capital emprunté
Apport bancaire (en pourcentage)	0%	20%	50%	0%	20%	50%	Versement initial (contrat ass. vie)
Rembour ^t mensuels (intérêts + capital)	1 147 €	918 €	574 €	563 €	563 €	563 €	Rembour ^t mensuels "In Fine" (intérêts)
-	-	-	-	641 €	392 €	18 €	Versements mensuels (contrat ass. vie)
Coût mensuel total de l'opération >>	1 147 €	918 €	574 €	1 203 €	954 €	580 €	<< Coût mensuel total de l'opération
Apport bancaire (en Euros)	0 €	30 000 €	75 000 €	-	-	-	-
Cumul des intérêts d'emprunts	56 548 €	45 239 €	28 274 €	101 250 €	101 250 €	101 250 €	Cumul des intérêts d'emprunts
Amortissement du capital	150 000 €	120 000 €	75 000 €	115 343 €	100 487 €	78 203 €	Epargne totale versée sur l'ass. vie
Coût total du financ^t immobilier >>	206 548 €	195 239 €	178 274 €	216 593 €	201 737 €	179 453 €	<< Coût total du financ^t immobilier

Amortissable ou "In Fine", le montant total à financer est sensiblement le même dans cet exemple. Cela nous permet donc de mesurer le coût réel pour l'investisseur, déduction faite des loyers à encaisser et de l'économie d'impôt réalisée. Quelques pistes claires se dégagent des tableaux de la page suivante :

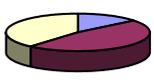
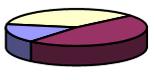
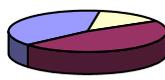


1. Le montage "In Fine" joue essentiellement sur les 3 tranches supérieures d'imposition ;
2. L'investisseur qui dispose déjà de revenus fonciers accentue l'effet de levier du montage "In Fine" ;
3. Le versement initial sur le contrat d'assurance vie (ou l'épargne placée par ailleurs) dope la rentabilité du montage "In Fine".

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

En fonction du capital emprunté et du pourcentage d'apport, le tableau suivant permet de comparer le prêt amortissable et le montage "In Fine" :
 - pour différentes tranches d'imposition (lignes jaunes),
 - sans intégrer de revenus fonciers (RF) supplémentaires d'une part (1ères lignes grisées) et en les intégrant d'autre part (2ndes lignes grisées).



	Prêt Amortissable						Montage In Fine						
Coût réel du financ ¹ (cf. verso) >>	206 548 €	195 239 €	178 274 €	216 593 €	201 737 €	179 453 €	<<	Coût réel du financ ¹ (cf. verso)					
Apport bancaire (en pourcentage)	0%	20%	50%	0%	20%	50%		Versement initial (contrat ass. vie)					
TMI : 48,09 % - revenu net imposable : 111 000 €													
<i>Economie d'impôt sur l'opération</i>	33 984 €	16%	31 370 €	16%	25 227 €	14%	52 130 €	24%	52 130 €	26%	52 130 €	29%	
<i>Revenus fonciers nets de l'opération</i>	84 150 €	41%	84 150 €	43%	84 150 €	47%	84 150 €	39%	84 150 €	42%	84 150 €	47%	
Particip. investisseur (ss autres RF)	88 414 €	43%	79 719 €	41%	68 897 €	39%	80 313 €	37%	65 457 €	32%	43 173 €	24%	
<i>Exemple d'interprétation : dans le cas d'une TMI à 48,09% avec un apport de 50% et sans revenus fonciers supplémentaires, le prêt amortissable porte la participation de l'investisseur à 69 K€, soit 39% coût total...</i>							... dans un montage "In Fine", sa participation tombe à 43 K€, soit 24 % du coût total !						
													<ul style="list-style-type: none"> ■ Participation Investisseur ■ Participation Locataire ■ Participation Etat (éco. Impôts)
<i>Economie d'impôt avec autres RF</i>	44 522 €	22%	38 535 €	20%	29 554 €	17%	70 086 €	32%	70 086 €	35%	70 086 €	39%	
Particip. investisseur (avec autres RF)	77 876 €	38%	72 554 €	37%	64 570 €	36%	62 357 €	29%	47 501 €	24%	25 217 €	14%	
<i>Exemple d'interprétation : dans le cas d'une TMI à 48,09% avec un apport de 50% et avec revenus fonciers supplémentaires, le prêt amortissable porte la participation de l'investisseur à 65 K€, soit 36% coût total...</i>							... dans un montage "In Fine", sa participation tombe à 25 K€, soit 14 % du coût total !						
													<ul style="list-style-type: none"> ■ Participation Investisseur ■ Participation Locataire ■ Participation Etat (éco. Impôts)
TMI : 42,62 % - revenu net imposable : 86 000 €													
<i>Economie d'impôt sur l'opération</i>	29 480 €	14%	27 163 €	14%	21 870 €	12%	45 565 €	21%	45 565 €	23%	45 565 €	25%	
<i>Revenus fonciers nets de l'opération</i>	84 150 €	41%	84 150 €	43%	84 150 €	47%	84 150 €	39%	84 150 €	42%	84 150 €	47%	
Particip. investisseur (ss autres RF)	92 918 €	45%	83 926 €	43%	72 254 €	41%	86 878 €	40%	72 022 €	36%	49 738 €	28%	
<i>Economie d'impôt avec autres RF</i>	38 523 €	19%	33 461 €	17%	25 868 €	15%	61 431 €	28%	61 431 €	30%	61 431 €	34%	
Particip. investisseur (avec autres RF)	83 875 €	41%	77 628 €	40%	68 256 €	38%	71 012 €	33%	56 156 €	28%	33 872 €	19%	
TMI : 37,38 % - revenu net imposable : 73 500 €													
<i>Economie d'impôt sur l'opération</i>	25 743 €	12%	23 707 €	12%	19 188 €	11%	39 850 €	18%	39 850 €	20%	39 850 €	22%	
<i>Revenus fonciers nets de l'opération</i>	84 150 €	41%	84 150 €	43%	84 150 €	47%	84 150 €	39%	84 150 €	42%	84 150 €	47%	
Particip. investisseur (ss autres RF)	96 655 €	47%	87 382 €	45%	74 936 €	42%	92 593 €	43%	77 737 €	39%	55 453 €	31%	
<i>Economie d'impôt avec autres RF</i>	33 549 €	16%	29 305 €	15%	22 940 €	13%	53 957 €	25%	53 957 €	27%	53 957 €	30%	
Particip. investisseur (avec autres RF)	88 849 €	43%	81 784 €	42%	71 184 €	40%	78 486 €	36%	63 630 €	32%	41 346 €	23%	
TMI : 28,26 % - revenu net imposable : 57 100 €													
<i>Economie d'impôt sur l'opération</i>	19 968 €	10%	18 425 €	9%	14 740 €	8%	30 630 €	14%	30 630 €	15%	30 630 €	17%	
<i>Revenus fonciers nets de l'opération</i>	84 150 €	41%	84 150 €	43%	84 150 €	47%	84 150 €	39%	84 150 €	42%	84 150 €	47%	
Particip. investisseur (ss autres RF)	102 430 €	50%	92 664 €	47%	79 384 €	45%	101 813 €	47%	86 957 €	43%	64 673 €	36%	
<i>Economie d'impôt avec autres RF</i>	27 794 €	13%	24 560 €	13%	19 069 €	11%	44 128 €	20%	44 128 €	22%	44 128 €	25%	
Particip. investisseur (avec autres RF)	94 604 €	46%	86 529 €	44%	75 055 €	42%	88 315 €	41%	73 459 €	36%	51 175 €	29%	