



Pôle Immobilier

Un crédit in fine pour défiscaliser

Ne négligez pas le LEVIER FISCAL D'UN ACHAT FONCIER à crédit.

DANS UN INVESTISSEMENT LOCATIF, il faut penser fiscalité. En tant que bailleur, les mensualités d'intérêts du crédit souscrit pour l'acquisition de votre appartement seront déductibles de vos revenus fonciers. Votre imposition sera donc d'autant plus faible que les intérêts seront élevés. Pour aller au bout de cette logique, vous avez tout intérêt à souscrire un crédit « in fine » plutôt qu'un crédit traditionnel, dit « amortissable ».

■ DOUBLE AVANTAGE

Il présente un double avantage. En premier lieu, il vous permettra de rembourser en une seule fois, à l'échéance, la totalité du capital emprunté – seuls les intérêts étant prélevés chaque mois. Vous pourrez ainsi financer votre achat avec des mensualités plus faibles. Il faudra tout de même épargner en parallèle pour disposer du capital au terme du crédit. Pour cela, la banque vous fera souscrire un produit financier, de type assurance-vie, sur lequel vous devrez investir une somme au départ ou placer régulièrement votre épargne. Les intérêts générés vous per-

mettront de reconstituer le capital. Et de payer l'intégralité des frais et impôts, prélèvements sociaux notamment.

« Seuls les investisseurs qui ont une épargne suffisante ont intérêt à souscrire un crédit in fine, conseille Christine Vassal-Largy, directeur général de Thésaurus, et à condition que les sommes immobilisées pour reconstituer le capital ne soient pas la seule épargne disponible de l'emprunteur. »

Deuxième avantage du crédit in fine: pendant toute la durée de l'emprunt, un montant constant d'intérêts sera perçu par la banque, alors qu'il décroît avec un crédit classique. Vous pourrez donc dégager un déficit foncier sur une période plus longue, et minorer votre imposition. Enfin, si vous êtes déjà propriétaire bailleur d'autres logements, l'optimisation fiscale sera complète, car les intérêts d'emprunts seront déductibles de la totalité de vos revenus fonciers. Et si votre dernière opération immobilière génère des déficits, ils seront imputables sur vos revenus fonciers dans la limite de 10.700 euros pendant dix ans. **M. P.**