

FINANCEMENT IMMOBILIER PAR VOTRE ASSURANCE GROUPE

Quand vous commencez le financement de votre projet immobilier privé, vous pensez sûrement en première instance aux avantages d'un emprunt hypothécaire. Par ailleurs, vous pouvez également faire appel à votre assurance groupe, à votre Engagement Individuel de Pension (EIP) ou à votre Pension Libre Complémentaire pour Indépendants (PLCI). Ces contrats peuvent seulement être indemnisés au départ à la retraite. Il existe tout de même la possibilité d'utiliser les capitaux de pension établis ou à établir pour le financement d'un bien immobilier. Vous pouvez prendre un acompte sur les réserves créées ou donner en gage votre contrat, en combinaison à un crédit.

Les techniques de l'acompte et le nantissement peuvent être utilisés pour des activités immobilières dans l'Espace économique européen. Cette possibilité n'est pas seulement d'application pour la première ou seule habitation, mais par exemple également pour un terrain, un garage ou une deuxième habitation. Non seulement l'achat d'un tel bien entre en considération, mais également une rénovation, une amélioration ou une réparation. Vous pouvez ainsi prendre par exemple un acompte pour une nouvelle terrasse ou pour l'aménagement du jardin. Même le remboursement d'un crédit hypothécaire conclu par avant entre en considération. Dans ce cas, il s'agit toujours d'un bien immobilier privé, la nue-propiété d'un bien immobilier en soi n'est alors pas suffisant. Quand vous vendez alors le bien immobilier, vous devez également rembourser l'acompte.

Prendre un acompte peut être bien en complément d'un crédit hypothécaire. Pour un crédit de 200 000 euros par exemple, les déductions maximales d'un bonus logement sont dépassées en grande partie. Pour la partie qui dépasse les déductions maximales, vous ne bénéficiez pas d'un avantage fiscal. Pour cette partie, il vaut souvent mieux opter pour un acompte que pour un emprunt classique. L'acompte est une forme de crédit souple qui ne contient pas de coûts notariaux, de droits d'enregistrement et d'indemnité de emploi. Une assurance de solde restant dû, qui est souvent obligatoire et chère, n'est pas nécessaire. Le tarif d'un emprunt hypothécaire sera peut-être souvent plus serré que celui d'un acompte, les formalités sont à leur tour plus lourdes et plus chères.

Acomptes

En cas d'acompte, vous recevez une partie de la prestation d'assurance ultérieure de la compagnie d'assurance. Le montant maximum que vous pouvez prendre dépend de l'assureur, mais se situe pour la plupart des cas entre 60% et 70%. Si vous prenez l'acompte après 60 ans, le montant maximal peut être supérieur.

Nous différencions trois sortes d'acomptes différents:

- Acompte avec paiement d'un intérêt: la réserve de votre assurance groupe continue à augmenter, tandis que vous devez payer des intérêts privés à l'assureur. L'intérêt dû correspond souvent au taux d'intérêt garanti sur vos réserves, auquel est ajoutée une marge de 1% par exemple.
- Acompte avec capitalisation de l'intérêt: la réserve établie augmente également dans ce cas. Il y a par ailleurs pas de paiement d'intérêt périodique. Les intérêts dus augmentent également et sont ajoutés à l'acompte, ce qui fait qu'ils sont calculés lors du paiement de votre contrat ou du remboursement de l'acompte.
- L'acompte sans intérêt: le montant de votre acompte n'augmente pas. En outre, aucun intérêt est dû. Il est possible qu'un coût de par exemple 0,5% ou de 1% soit inclus. Si ce coût est inclus dans votre contrat, il s'agit en pratique d'un coût de votre société.

Si vous utilisez l'acompte pour votre seule habitation propre, la meilleure solution est d'opter pour l'acompte capitalisant l'intérêt ou pour l'acompte sans intérêt. Les intérêts éventuellement payés ne vous offrent pas d'avantage fiscal supplémentaire, étant donné que l'acompte n'est pas un emprunt

hypothécaire. En cas de deuxième habitation, la situation est différente. Vous pouvez alors utiliser les intérêts payés en cas d'acompte payant l'intérêt afin de neutraliser les revenus immobiliers imposables.

Nantissement

Vous pouvez également nantir votre assurance groupe auprès d'un assureur ou d'une banque. Il existe alors 2 variantes:

- En cas d'emprunt avec amortissements du capital, vous pouvez nantir le capital décès de votre contrat. Il s'agit alors d'une alternative de l'assurance solde restant dû. Vous pouvez ainsi économiser une somme considérable. Certains assureurs vous proposent de faire diminuer votre capital décès dans votre assurance groupe en fonction de votre emprunt, ce qui fait que le coût de votre couverture décès sera réduit davantage dans votre contrat.
- En cas d'emprunt sans amortissements du capital, c'est-à-dire les crédits dits "bullets" qui prévoient que seuls les intérêts doivent être payés, le capital emprunté peut être remboursé en une fois à la date d'expiration par votre assurance groupe. Pour cela, vous devez faire attention à la date d'expiration de ce crédit. L'assurance groupe est notamment seulement payée au moment du départ à la retraite. A partir de 2030, l'âge du départ à la retraite est de 67 ans. Si vous avez une assurance groupe valable jusqu'à vos 60 ou 65 ans, le crédit ne doit pas correspondre à votre contrat mais à votre âge de retraite. Sinon, vous risquez de devoir payer un crédit à l'âge de 65 ans pour lequel vous recevrez les moyens 2 ans plus tard seulement.

Un moindre coût est parfois demandé par l'assureur pour le nantissement. Le coût le plus élevé de cette formule se trouve dans le prix de la couverture décès ou dans les coûts et les intérêts liés au crédit. Le crédit lié à cette assurance groupe peut être clôturé auprès d'une autre banque ou auprès de certains assureurs.

Le choix dépend de votre situation

Les chefs d'entreprise plus âgés peuvent booster leur acompte possible en versant un backservice. Les indépendants avec un système de retraite interne peuvent classer ce système sur leur bilan dans un EIP et ensuite prendre un acompte pour le financement de leur projet immobilier. De cette façon, l'acompte maximal peut être fortement augmenté.

Pour les indépendants en début de carrière, on utilise plus souvent un nantissement, étant donné que le capital de l'assurance groupe auprès de jeunes indépendants est plutôt réduit.

Quand vous souhaitez faire appel aux possibilités mentionnées, vous faites mieux d'en tenir compte dans votre choix d'assureur. Tous les assureurs n'ont pas les mêmes conditions en matière de financement immobilier. Les intérêts et les coûts à payer sont différents et toutes les techniques ne sont pas présentées par tous les assureurs.

Eventuellement dans le texte du cadre supplémentaire :

Exemple acompte sans intérêt

Vous avez 50 ans et vous avez déjà une réserve de pension de 50 000 euros. Vous décidez de rénover votre habitation. Avant de passer à l'enregistrement d'un acompte, vous décidez de verser encore 50 000 euros en backservice, ce qui fait que la réserve de votre contrat augmente jusqu'à 100 000 euros. Vous prenez un acompte de 60 000 euros pour le financement de votre rénovation. Le coût de l'assureur est de 1% et est calculé dans le contrat.

Un coût de 600 euros sera calculé annuellement et ce montant sera déduit des réserves. En 15 ans, il s'agit d'un coût de 9000 euros qui sera calculé dans le contrat et qui sera donc en fait financé par votre société.

Lors du versement de votre contrat, le capital final sera taxé de façon intégrale. Après avoir déduit les 60 000 euros, le capital pension restant vous sera payé.

Willem De Bock – Manager Risk Management