

CHOISISSEZ VOTRE CRÉDIT :

amortissable ou in fine ?

L'investissement immobilier vous tente ? Optimisez ses performances grâce au crédit. Amortissable ou in fine, voici quelques conseils pour faire le bon choix.

Capeau bas... ! Malgré la hausse phénoménale des prix, vous avez déniché un superbe appartement à mettre en location ; vous êtes vraiment le Sherlock Holmes de l'investissement immobilier !

Grâce au crédit, bénéficiez de deux effets de leviers très appréciables : un capital supplémentaire et une économie d'impôt

À présent, vous écumez les banques et négociez votre emprunt. Grincements de dents... S'endetter sur 15 ou 20 ans n'a jamais réjoui personne. Et pourtant, savez-vous que le crédit peut vous faire gagner de l'argent ? Il constitue en effet un moyen unique et efficace de valoriser votre capital, grâce à deux effets de levier très appréciables. D'abord, d'un point de vue financier, le crédit permet de disposer d'un capital supplémentaire, donc d'investir pour un montant supérieur à votre seul apport personnel. Du coup, les loyers que vous allez percevoir,

proportionnels à la totalité du capital investi (apport + crédit), seront bien plus élevés que si vous aviez dû vous contenter de vos petites économies... Dans la même logique, puisque votre bien a plus de valeur, il promet une plus-value particulièrement intéressante. Le second levier est d'ordre fiscal : la loi vous autorise à déduire sans limite les intérêts d'emprunt de vos revenus fonciers. Pendant toute la durée de votre crédit, vous réalisez donc une économie d'impôt. Cumulée aux loyers encaissés, elle participe pleinement au remboursement de l'emprunt.

En fonction du type de crédit retenu, ces effets de leviers sont plus ou moins conséquents. Il existe en fait deux sortes de crédit, deux manières de rembourser votre emprunt immobilier : le crédit amortissable et le crédit in fine. Vous connaissez naturellement le premier, le bon vieux crédit amortissable, très largement répandu : les mensualités restent constantes pendant toute la durée de l'emprunt et comprennent toujours une part d'intérêt et une part de capital. Au début du remboursement, la part d'intérêt est majoritaire et décroît avec les années. Inversement la part de remboursement du capital ne cesse d'augmenter à chaque échéance, proportionnellement.

Le crédit in fine est plus rare, ce qui ne l'empêche pas de peut-être mieux convenir à votre situation. Inutile d'être un latiniste chevronné pour vous y coller, son fonctionnement n'est pas sorcier : pendant toute la durée du prêt, vous ne payez que les intérêts. Le remboursement du capital s'effectue en intégralité à la dernière échéance. D'où la dénomination « in fine » qui signifie « à la fin » en latin...

Crédit amortissable : des mensualités plus lourdes mais moins d'intérêts à rembourser

Le constat qui saute aux yeux : les mensualités sont plus lourdes en cas d'emprunt amortissable. Mais à paramètres identiques, le cumul des intérêts d'emprunt est largement moins élevé que pour un crédit in fine. L'effort financier à consentir est donc plus régulier du fait de la répartition du remboursement sur toutes les échéances. Inversement, la pression est plus importante avec un prêt in fine puisqu'il faut acquitter en une seule fois le capital emprunté.

de maladie, allocations de chômage et de préretraite, revenus perçus à l'étranger) ;
 - les revenus des professions non salariées (revenus nets de déficits des indépendants comprenant les bénéficiaires agricoles, industriels, commerciaux et non commerciaux) ;
 - les retraites (hors minimum vieillesse), pensions d'invalidité, pensions alimentaires (déduction faite des pensions versées) et rentes viagères ;
 - les autres revenus (essentiellement des revenus du patrimoine).

Le revenu déclaré est un revenu avant redistribution. Il ne peut pas être assimilé à un revenu disponible, qui supposerait que l'on ajoute les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) et que l'on soustrait les impôts directs (impôt sur le revenu et taxe d'habitation). Le revenu déclaré ne permet donc pas de tirer de conclusions complètes en termes de niveau de vie des ménages.

Pour étudier le niveau du revenu, on utilise la médiane du revenu déclaré par unité de consommation (uc), qui partage les personnes en deux groupes : la moitié des personnes appartient à un ménage qui déclare un revenu par uc inférieur à cette valeur et l'autre moitié un revenu par uc supérieur.

Pour mesurer la dispersion du revenu, on utilise le rapport inter-déciles du revenu déclaré par unité de consommation (uc), qui établit le rapport entre les « hauts revenus » et les « bas revenus ».

Le seuil des « bas revenus » correspond à la limite du 1^{er} décile : 10 % des personnes appartiennent à un ménage qui déclare un revenu par uc inférieur à cette valeur.

Le seuil des « hauts revenus » correspond à la limite du 9^e décile : 10 % des personnes appartiennent à un ménage qui déclare un revenu par uc supérieur à cette valeur.

La typologie des communes a été conçue à partir d'une analyse des déplacements domicile-travail recensés en 1999.

Pôle urbain : unité urbaine qui offre 5 000 emplois ou plus et n'appartient pas à la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain

Couronne périurbaine : ensemble des communes dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle urbain ou dans des communes attirées par celui-ci.

Aire urbaine : ensemble constitué par le pôle urbain et sa couronne périurbaine.

Pôle d'emploi de l'espace rural : commune rurale qui regroupe entre 1 500 et 5 000 emplois.

Couronne des pôles d'emploi de l'espace rural : communes dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle d'emploi ou dans une autre commune de la couronne.

Bibliographie

Cédérom « Revenus fiscaux des ménages - Année 2000 », Insee, 2003.

Fougère D., L'Horty Y., Morin P., « Économie des bas revenus », *Revue Economique*, n° 6, novembre 2002.

Guillemin O., Roux V., « Le niveau de vie des ménages de 1970 à 1999 », *Données sociales*, Insee, 2002.

Vallès V., « Organisation territoriale de l'emploi et des services », *Insee première*, n° 870, novembre 2002.

Insee, « L'évolution des inégalités de revenu de 1970 à 1996 », *Synthèses*, n° 28, septembre 1999.

Quatre catégories de revenus

Les revenus salariaux représentent 65,7 % des revenus déclarés, les pensions et retraites 22,7 % et les revenus non salariaux, qu'ils soient agricoles, industriels, commerciaux ou non commerciaux 7,7 %. Les autres revenus, essentiellement des revenus du patrimoine, ne représentent que 3,9 % du total. Mais seule une partie des revenus du patrimoine figure sur les déclarations fiscales.

La répartition des revenus par grandes catégories diffère selon les régions et les types de commune, en fonction de leur composition socio-démographique.

La part des revenus d'activité, salariaux ou non, atteint 79 % en Île-de-France,

77 % en Alsace. Elle est généralement plus élevée en milieu urbain qu'en zone rurale. Elle est maximale dans les couronnes périurbaines, là où résident beaucoup de couples d'actifs et où les ménages de retraités sont moins représentés. Réciproquement, le poids des pensions et retraites dépasse 30 % dans les zones rurales en raison de la plus grande proportion de personnes âgées qui y habitent. Mais il peut également atteindre voire dépasser cette proportion dans certaines villes accueillant de nombreux retraités, souvent aisés, principalement le long des côtes et dans les régions du Sud.

Une autre approche des revenus régionaux : les revenus disponibles bruts des régions

L'Insee calcule un revenu disponible brut des ménages conforme aux concepts de la comptabilité nationale uniquement au niveau des régions ; les données existantes ne permettent pas pour le moment de réaliser ce calcul à un niveau géographique plus fin.

En termes de revenu disponible par habitant, l'écart entre les régions de province extrêmes est d'environ 20 % ; sur une base 100 (France de province) cet indicateur varie de 85 pour le Nord - Pas-de-Calais à 106 pour la Bourgogne ou l'Alsace. L'Île-de-France est nettement au-dessus de la France de province, avec un indicateur qui approche de 130.

Par rapport au revenu fiscal déclaré, la prise en compte des transferts sociaux et fiscaux dans ce revenu disponible conduit à un léger resserrement de l'éventail entre les régions, plus marqué pour les disparités entre régions de province que pour la différence Île-de-France - province.

Dans leurs grandes lignes, les positions relatives des régions restent assez semblables selon les deux indicateurs. De façon plus détaillée, quelques modifications apparaissent : la Corse a par exemple un revenu disponible par habitant supérieur à celui du Nord - Pas-de-Calais, alors que le revenu déclaré médian par personne est un peu inférieur.

INSEE PREMIERE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : www.insee.fr

BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

A RETOURNER A : INSEE Info Service, Service Abonnement B.P. 409, 75560 Paris CEDEX 12
 Tél. : 01 53 17 88 45 Fax : 01 53 17 89 77

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIERE - Tarif 2003

Abonnement annuel = 70 € (France) 87 € (étranger)

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____

Tél : _____

Ci-joint mon règlement en Euros par chèque à l'ordre de l'INSEE : _____ €.

Date : _____ Signature _____

Direction Générale :
 18, Bd Adolphe-Pinard
 75675 Paris cedex 14
 Directeur de la publication :
 Jean-Michel Charpin
 Rédacteur en chef :
 Daniel Temam
 Rédacteurs : R. Baktavatsalou,
 C. Benveniste, C. Dulon,
 A.-C. Morin
 Maquette : C. Kohler
 Code Sage IP03900
 ISSN 0997 - 3192
 © INSEE 2003

