

RUBRIQUE RÉALISÉE EN PARTENARIAT AVEC L'IEFP-LA FINANCE POUR TOUS

# Immobilier : les questions à se poser avant l'achat

Épargne, frais, charges... Le futur acheteur doit peser le pour et le contre avant de se lancer dans l'aventure de l'immobilier

Devenir propriétaire de sa résidence principale est un des objectifs prioritaires des Français. Mais du rêve à la réalité, le chemin est souvent semé d'embûches, surtout pour les plus jeunes. Car les prix de l'immobilier sont devenus souvent inaccessibles, notamment dans les grandes villes. Avant de se lancer dans un tel projet, il est donc nécessaire de se poser quelques questions de bon sens.

Avez-vous déjà constitué une épargne qui vous servira d'apport personnel ? Dans la plupart des situations, non seulement c'est fortement conseillé, mais c'est même indispensable ! Bien souvent, en réalisant un léger effort d'épargne régulier, vous pourrez en quelques années obtenir de quoi régler les frais d'acquisition, voire un peu plus pour ne pas avoir à emprunter 100 % du montant du bien.

Ce projet rentre-t-il dans votre budget ? En d'autres termes, pensez-vous que votre banquier pourra vous donner une réponse favorable pour votre prêt immobilier ? Pourrez-vous durablement supporter le montant des mensualités et des charges liées à la propriété ?

Ce logement est-il vraiment fait pour vous ? L'immobilier est une affaire de moyen, voire de long



Détail à ne pas négliger : le montant des charges qui peuvent grever lourdement le budget du propriétaire

terme. Si, par exemple, vous achetez un studio alors que vous envisagez d'avoir un enfant, ou encore si vous avez la « bougeotte », et que vous prévoyez de partir dans une autre ville ou à l'étranger, la solution de l'investissement immobilier n'est peut-être pas faite pour vous... pour l'instant ! Car il y a des frais (de notaire, d'agence) que vous ne pourrez pas récupérer à la vente.

Avant de vous lancer, le mieux

est de réaliser un comparatif achat/location (notamment sur le site [www.lafinancepourtous.com](http://www.lafinancepourtous.com) - calculateur acheter ou louer)

**Un exemple pour mieux comprendre**

Un couple achète un trois pièces en grande banlieue dans l'Essonne. Le prix d'acquisition, hors frais de notaire, est de 150 000 €. La mensualité du prêt s'élève à 970 € par mois (prêt de 150 000 € sur 20 ans au taux de 4,75 % assurance comprise). Ce type de logement se loue environ 850 € par mois charges comprises. L'écart entre le montant de la mensualité (970 €) et

le loyer ne semble, *a priori*, pas si élevé.

Mais en tant que propriétaire, ce couple devra intégrer dans ses dépenses récurrentes plusieurs éléments : les charges de copropriété pour gros travaux (l'immeuble doit être ravalé dans les prochaines années, et d'autres travaux sont en cours), la taxe foncière (estimée à 1 200 € par an).

Dans les faits, le coût mensuel va passer de 970 à 1 170 €, soit 320 € de plus... Par ailleurs, le couple ne dispose plus de ses économies (20 000 €) qui sont passées dans les frais de notaire (11 000 €) et quelques travaux de rénovation.

Acheter un bien s'envisage sur le long terme

## LA GARANTIE D'UN PRÊT IMMOBILIER

# Hypothèque, privilège de prêteur de deniers, caution : comment choisir ?

Pas de garantie, pas de crédit... Il faut donc en trouver une qui ne soit pas trop coûteuse pour vos finances parmi les trois possibles : l'hypothèque, le privilège de prêteurs de deniers (PPD), la caution mutuelle d'un établissement.

L'hypothèque et le PPD sont des garanties plutôt coûteuses car elles sont obligatoirement rédigées par un notaire, et inscrites à la conservation des hypothèques : lors de l'achat vous payez des frais d'actes notariés et des taxes, puis lorsque vous revendez le logement, il faut payer des frais de main levée (frais d'actes + taxes) pour que le notaire annule la garantie.

Il faut savoir que le PPD est légèrement moins coûteux que l'hypothèque, car il est exonéré de la taxe de publicité foncière.

La caution d'un établissement peut s'avérer avantageuse. Un or-

ganisme financier se porte garant pour l'acquéreur et promet de payer à la place de ce dernier si celui-ci est défaillant.

La garantie Crédit Logement (le nom d'un établissement financier filiale de plusieurs banques) est la plus connue et la plus utilisée par les emprunteurs.

Le principe : moyennant finances, Crédit Logement se porte garant pour vous.

La caution de cet établissement ne nécessite ni acte notarié ni inscription à la conservation des hypothèques. C'est un simple contrat établi sous seing privé qui met en place la garantie.

Donc pas de frais lors de la mise en place, ni lorsque vous revendez le logement.

En échange de sa garantie, Crédit Logement vous demande le versement d'une somme proportionnelle au montant du prêt : une partie est une commission

qui lui est définitivement acquise, le reste de la somme vous sera en partie restitué le jour où vous rembourserez en totalité le crédit.

## Des frais d'actes notariés et des taxes peuvent alourdir la facture

Attention, votre dossier peut être refusé si on estime votre situation risquée (travailleurs indépendants, intérimaires...).

**Assurance et garantie : ceinture et bretelles ?**

Pour s'assurer du rembourse-

ment du prêt, votre banquier exige également une assurance.

Une garantie de trop ? Non, assurance et garantie du prêt ne couvrent pas les mêmes risques.

La garantie protège le banquier dans les cas où l'assurance ne peut pas jouer et où il faudrait vendre votre logement.

L'assurance emprunteur prend le relais de l'emprunteur en cas de maladie ou d'invalidité provoquant une incapacité de travail (l'assureur paie pendant cette période les mensualités à votre place) ou en cas de décès (il rembourse le capital restant dû).

Il faut savoir que depuis septembre 2010, vous pouvez souscrire un contrat d'assurance individuelle auprès de la société d'assurance de votre choix.

Cette assurance doit toutefois présenter le même niveau de couverture que celle de votre banque.



## QUESTIONS/RÉPONSES

### Qu'est-ce que le quotient familial ?

**Une réforme, voire la suppression du quotient familial, est débattue depuis quelques mois. Mais que recouvre la notion de quotient familial ? Explications.**

L'impôt sur le revenu est un impôt progressif : plus vos revenus sont élevés et plus l'impôt va représenter une part croissante de vos revenus. Mais cette progressivité est atténuée par le mécanisme du quotient familial, afin de faire en sorte que pour un même revenu, un foyer ayant des enfants à charge paie moins d'impôt qu'un célibataire ou qu'un couple sans enfant.

Ce mécanisme consiste à diviser le revenu imposable d'un foyer fiscal par un certain nombre de parts qui tient compte de la situation familiale (marié, pacsé, parent isolé...), du nombre d'enfants à charge et de certaines situations particulières (personnes invalides notamment).

Dans un foyer fiscal, que les parents soient mariés, pacsés ou célibataires mais vivant en couple, chacun a une part et chacun de leurs deux premiers enfants à charge donne droit à une demi-part supplémentaire. Chaque enfant à charge, à partir du troisième, donne droit à une part entière. Par exemple, un couple marié avec deux enfants aura droit à 3 parts.

Une fois ce montant obtenu (revenu global divisé par le nombre de parts), est appliqué le barème de l'impôt qui jusqu'à présent était actualisé chaque année. Puis ce résultat est multiplié par le nombre de parts pour obtenir le montant total de l'impôt.

Ce mode de calcul permet de bénéficier pour chaque part de revenu des taux applicables aux premières tranches du barème et de ne pas atteindre trop vite les taux les plus élevés. L'économie d'impôt est plafonnée à 2 336 € (pour les revenus 2011 à déclarer en 2012) pour une personne à charge. Un couple avec deux enfants gagnant 40 000 € par an paiera 1 023 € d'impôts, contre 2 362 € s'il n'a pas d'enfants.



Le quotient familial permet à un foyer avec des enfants à charge de payer moins d'impôt

## Louer un bien Scellier en intermédiaire social

**Pour louer un bien Scellier en intermédiaire social en 2012 il faut regarder l'avis d'imposition 2010. Or le jeune couple qui souhaite louer notre logement était à l'époque fiscalement rattaché à leurs parents. Quelles ressources sont à prendre en compte ?**

Lorsque le locataire était un enfant à charge de ses parents au sens des articles 196 à 196 B du CGI, les ressources retenues devaient être celles des parents figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu du foyer fiscal.

Le plafond applicable était donc celui correspondant à la situation du ou des parents, majorations pour personnes à charge comprises, alors même que l'enfant était le seul titulaire du bail. (*Bulletin officiel des Impôts* - [doc.impots.gouv.fr/aida/documentation\\_fiscale](http://doc.impots.gouv.fr/aida/documentation_fiscale).)

Toutefois, le Conseil d'État a jugé, dans le cadre de l'application de la réduction d'impôt au titre de l'investissement locatif, que lorsque le locataire est un enfant rattaché fiscalement au foyer fiscal de ses parents, les revenus à prendre en compte s'entendent des seuls revenus de ce locataire sans tenir compte de ceux des parents ou des autres membres du foyer fiscal (CE, arrêt du 21 novembre 2007, n° 295949, ministre c/époux Lafitte).

Afin de tenir compte de cette décision, les conditions de ressources doivent désormais être appréciées au regard des seules ressources du locataire, lorsque celui-ci est fiscalement à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 B du CGI au titre de l'année de référence.

Pour l'application de ces dispositions, il convient donc de déterminer le RFR (revenu fiscal de référence) qui serait applicable au locataire au titre de ses ressources propres qui figurent sur l'avis d'imposition du foyer fiscal de ses parents au titre de l'année de référence.

.....

Pour en savoir plus : [www.lafinancepourtous.com](http://www.lafinancepourtous.com)