

Budget. Maîtrisé.



06 26 53 02 20

Le prix total d'achat de votre logement neuf comprend tout ce dont vous avez besoin pour calculer votre financement : prix de vente du bien (incluant les options) + frais de notaire + intérêts intercalaires sur votre prêt (déclenchés à chaque appel de fonds). Vous disposez donc de toutes les données nécessaires pour préparer l'achat et anticiper les différentes échéances, notamment avec votre banquier. Vous pouvez ainsi organiser votre projet en toute sérénité.

Avant de vous lancer, vous devez estimer le montant que vous pourrez emprunter pour acheter votre logement neuf. Ce montant « théorique » représente votre **capacité d'emprunt**. Cette capacité d'emprunt dépend pour beaucoup de votre capacité de remboursement, c'est à dire du montant maximum des mensualités que vous pourrez consacrer au remboursement de cet emprunt. À revenu égal, la seule manière d'augmenter votre capacité d'emprunt est d'allonger la durée du prêt, mais vous paierez alors davantage d'intérêts.

D'abord, vous devez prendre en compte votre **taux d'endettement de 33%** généralement retenu par les banques. Au-delà, elles estiment que le risque de défaut de paiement est trop important et refusent d'accorder un prêt. En d'autres termes, vous ne pouvez consacrer que le tiers de vos ressources au remboursement des mensualités de l'ensemble de vos crédits en cours. L'estimation de votre capacité d'emprunt est donc fortement liée à vos revenus et à l'importance de vos charges et impôts.

Pour accepter votre demande, les banques ne prendront pas seulement en compte votre taux d'endettement. Elles s'intéressent aussi à votre **stabilité financière**. Ainsi, si vous bénéficiez d'un revenu confortable mais que vous accumulez sans cesse les découverts, les banques peuvent s'interroger sur votre capacité à rembourser un emprunt. Inversement, si même avec un petit salaire vous réussissez à mettre de l'argent de côté, c'est le signe que vous êtes un bon gestionnaire et les banques vous accorderont plus facilement un prêt.

Les banques exigent de manière générale que votre **apport personnel dépasse au moins 10%** du montant global de la transaction pour vous accorder un prêt. Le **prêt à taux zéro (PTZ)** est une occasion en or de gonfler cet apport. Il consiste en un prêt aidé par l'État, sans intérêt. Pour en bénéficier, vous ne devez pas avoir été propriétaire aux cours des deux dernières années et votre projet doit concerner l'achat d'une résidence principale. Le prêt à taux zéro ne peut financer qu'une partie de la transaction et s'ajoute aux autres moyens de financement.

VOTRE CAPACITE D'EMPRUNT ESTIMEE

J'achète pour **HABITER**

Les aides de l'état

- Je profite du PTZ (Prêt à Taux Zéro)**
Particularités : pas de frais de dossier ; intérêts à la charge de l'état ; peut représenter jusqu'à 40% du montant de l'emprunt.
- J'achète moins cher en accédant à la TVA réduite à 5,5%**
Particularités : le logement doit être situé dans une zone faisant l'objet d'une rénovation urbaine (ANRU) ; habiter le logement au minimum 10 ans (en cas de revente dans les 10 ans, complément d'impôt à payer. Exonéré dans certains cas : divorce, décès, naissance, mutation professionnelle).
- J'achète à un prix maîtrisé, inférieur au prix du marché**
Particularités : être éligible au PTZ ; à l'initiative des collectivités locales ou départementales ; prix plafonnés donc plus faibles que celui du marché.
- Je complète mon prêt principal grâce au PAL (Prêt Action Logement)**
Particularités : prêt au taux de 1% maximum pour les salariés d'une entreprise d'au moins 10 salariés ; ne peut excéder 30% du coût total de l'acquisition dans la limite de 7 000 à 25 000 € selon la zone géographique sur laquelle se situe le logement.

Conditions pour accéder aux aides de l'état

- Ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale depuis deux ans (sauf pour la TVA réduite à 5,5% qui ne tient pas compte de cette condition)
- Acheter un logement destiné à sa résidence principale
- Avoir un revenu fiscal N-2 inférieur à un certain plafond de ressources

Le prêt relais

Vous avez un coup de cœur pour un logement neuf et vous souhaitez sécuriser immédiatement l'achat ? Vous comptez aussi sur la revente de votre bien actuel pour le financer ? La réponse est simple.

- Je demande à ma banque un prêt relais pour acheter avant d'avoir vendu**
 - Il me permet de payer en totalité (prêt relais « sec ») ou en partie (prêt relais « adossé ») les appels de fonds de mon futur logement.
 - Le montant du prêt varie entre 50 et 80% du prix de vente estimé de mon ancien bien.
 - J'ai 6 à 12 mois (renouvelable une fois) pour revendre mon bien.
 - Pendant la vente de mon bien, je paye des intérêts mensuels (plus vite je vends, moins j'ai d'intérêts à payer).
 - À la revente de mon bien, je rembourse mon prêt en une seule fois et en totalité.
 - Si mon bien n'est pas vendu au bout des 24 mois, je dois négocier avec ma banque pour rembourser mon prêt relais.
- Je contacte Laurent Argent pour vendre mon bien immobilier dans les meilleures conditions.**

J'achète pour **INVESTIR**

Les dispositifs

Vous souhaitez réduire vos impôts, augmenter vos revenus, préparer votre retraite, protéger votre famille... ? Plusieurs dispositifs fiscaux s'offrent à vous.

Le dispositif Pinel

Le principe est simple ! En contrepartie d'un investissement locatif et sous certaines conditions, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt sur le revenu calculée sur la durée de mise en location et le montant de son acquisition.

Le dispositif Censi-Bouvard

Il vous permet d'acheter un logement neuf meublé dans une résidence avec services pour bénéficier d'une réduction d'impôts sur le revenu pendant 9 ans.

Le statut LMNP (location meublée)

Il vous permet de récupérer la TVA sur le prix d'achat d'un logement neuf tout en percevant des loyers nets d'impôts.

La nue-propriété

Vous achetez un logement neuf 60 à 70 % de sa valeur. En contrepartie, vous ne pouvez ni l'habiter, ni le louer. Il sera géré par un bailleur professionnel qui percevra la totalité des loyers pendant 15 ou 20 ans. À la fin de cette période, vous pouvez revendre, louer ou habiter votre bien.

Les intérêts intercalaires

Ils correspondent aux frais que vous devez rembourser à votre banque, tant que votre prêt ne vous a pas été débloqué en totalité.

Fonctionnement

Le remboursement de votre prêt commencera au moment où vous emménagez dans votre logement neuf. En attendant, vous devez régler des intérêts intercalaires. Ils s'appliquent à **chaque appel de fonds** du promoteur et sont prélevés tous les moins directement par votre banque, jusqu'à la libération totale de votre prêt.

Calcul

Les intérêts intercalaires sont **calculés sur les montants des fonds débloqués**, en fonction du taux du prêt que vous aurez souscrit auprès de votre banque. Ils augmentent au fur-et-à-mesure du paiement du logement au promoteur. Pour les calculer, il faut appliquer le taux du prêt au montant global des débloqués de fonds successifs sur la durée qui sépare deux appels de fonds.

- Je dois payer un loyer (ou un crédit) tous les mois en attendant la livraison de mon nouveau logement**

Plusieurs mois peut se passer entre l'acte de vente de votre bien immobilier et la remise des clés. **La solution : le différé total des Intérêts Intercalaires.** Votre banque peut vous proposer de mettre en place un différé total des intérêts intercalaires. Vous n'aurez alors aucun remboursement à effectuer à votre banque durant toute la construction de votre logement neuf. Vos intérêts intercalaires prévus seront alors répartis sur l'ensemble de vos mensualités restant dues après la livraison de votre bien (Amortissement des II = Capital + Intérêts + Intérêts Intercalaires). Cela revient donc à vous accorder un différé sur le remboursement des intérêts intercalaires, et non à vous en exonérer. Cette solution peut se révéler intéressante.