



Toulon, le 23 juillet 2012

Jean-Marc DELCOURT

Avance sur contrat d'assurance-vie Pour financer des SCPI, du Réméré ou des opérations immobilières

Un contrat d'assurance vie peut avoir une avance. Les conditions de l'avance varient avec chaque contrat mais les lignes générales sont les suivantes :

- l'avance représente souvent 60% maximum de la valeur du contrat,
- elle est facturée à des taux variables, souvent TME+1,
- selon les contrats la durée de l'avance est variable, elle est souvent de 6 ans,
- le souscripteur du contrat n'a pas à justifier de l'objet de l'avance vis-à-vis de la compagnie.

Juridiquement l'avance peut s'assimiler à un prêt. **Pour que les intérêts de l'avance soient déductibles** on va distinguer deux cas :

A) Revenus fonciers :

- a) L'avance doit être causée : je conseille de préciser la cause de l'avance dans la demande d'avance, et par mesure de sécurité de demander l'avance par LRAR.
- b) Il faut justifier que l'avance a été utilisée pour financer l'opération immobilière : bien calquer le montant de l'avance sur l'opération à financer, et ne pas attendre d'utiliser l'avance.
- c) En matière de revenus fonciers, on a une comptabilité de type encaissement décaissement. Concrètement, l'avance sera déductible lorsqu'on payera effectivement les intérêts. Cela se passe généralement au moment du remboursement de l'avance.
- d) Je conseille de tenir une comptabilité très précise de l'avance. On a l'évolution de l'avance sur les situations annuelles des contrats d'assurance-vie.
- e) Pour ne pas faire de bêtises, je vous conseille de me consulter lors de la mise en place de l'avance.

Les spécialistes que j'ai consultés semblent être unanimes pour accepter la déductibilité des intérêts d'avance si on prend le maximum de précaution. Il n'est pas possible d'avoir des réponses écrites des compagnies d'assurance. Mais un responsable de la fiscalité immobilière du centre des impôts dont je dépends a validé mon analyse.

L'avance peut servir comme apport personnel dans un montage immobilier avec financement bancaire. Elle peut aussi servir de financement principal.

Au terme de l'avance, il faut rembourser. Cela peut se passer par tout moyen : autre épargne, vente partielle du bien (SCPI), rachat partiel du contrat d'assurance-vie.

Pendant toute la durée de l'opération les intérêts de l'avance étant remboursables au terme, ils ne pèsent pas sur la trésorerie de l'opération.

PLACEMENTS – FINANCEMENTS - ORGANISATION PATRIMONIALE

140, Av. Franklin Roosevelt - 83 000 TOULON - Tél 04 94 03 04 40 - Fax 04 94 42 09 60

jm.delcourt@wanadoo.fr - www.patrimoine-courtage.com

Compte tenu des difficultés de plus en plus grandes que l'on a à obtenir des prêts à remboursement in fine dans de bonnes conditions, je préconise volontiers d'utiliser l'avance comme apport personnel et de compléter le financement par un prêt amortissable sur 12 à 15 ans. Si on finance des SCPI on arrive à une trésorerie voisine de l'équilibre.

Le montage présente donc un fort effet de levier.

- Pour les personnes qui ne souhaitent pas faire de prêts bancaires (âgées ou autres considérations), on peut demander une avance de 60% du montant du contrat pour acheter des parts de SCPI.

Au terme, l'avance peut être remboursée par le rachat partiel du contrat ou par la vente de parts de SCPI. Un contrat de 166 000 € permet d'acheter 100 000€ de parts de SCPI.

J'insiste sur le fait qu'il est également possible de vendre immédiatement après le décès les parts de SCPI. Le contrat d'assurance n'a donc plus d'avance et se transmettra aux bénéficiaires désignés.

Naturellement, il ne faut pas qu'il y ait de loupé dans la procédure à suivre.

J'insiste également sur le fait qu'une avance sur un contrat d'assurance vie peut très bien servir à financer une opération de Réméré. C'est particulièrement adapté car les délais de mise en place du Réméré ne permettent généralement pas d'obtenir les crédits bancaires.

B) Loueur en meuble non professionnel :

Le principe est exactement le même que pour le revenu foncier. Simplement dans les revenus fonciers on ne peut comptabiliser les intérêts que quand ils sont payés.

Dans une opération avance sur contrat pour financer du LMNP l'intérêt peut se déduire au moment où il est passé en comptabilité.

Là encore un apport de 30 à 35% sous forme d'avance permet d'avoir une opération LMNP (EHPAD) équilibrée.

Quels contrats d'assurance-vie utiliser ?

Naturellement je ne vous surprendrai pas en préconisant des contrats qui sont chez moi.

Je préconise volontiers des contrats multi supports multi gestionnaires, mais je peux parfaitement faire ce type de montage avec des contrats que vous avez par ailleurs et qui ne sont pas chez moi. Ils peuvent même être sur des fonds euros !!. En tout cas utiliser l'avance pour financer une opération immobilière ou des SCPI, c'est une certitude de dynamiser et diversifier votre épargne (voir exemples).

Avance et contrat de capitalisation : personne physique :

Le contrat de capitalisation peut être souscrit par une personne physique. Dans ce cas le mécanisme de l'avance est le même que celui d'un contrat d'assurance-vie et l'usage sera le même :

Apport ou financement : les conditions de déductibilité des intérêts seront les mêmes.

Avance sur contrat de capitalisation souscrit par une SCI revenu foncier :

Il est possible de faire souscrire un contrat de capitalisation par une SCI revenu foncier. L'utilisation de l'avance peut être la même : SCPI, investissement immobilier... Les intérêts de l'avance seront déductibles du revenu foncier de la SCI.

Avance et contrat de capitalisation : personne morale à l'IS :

Il n'existe qu'une compagnie qui accepte de faire souscrire des contrats de capitalisation à des Sociétés IS de toute nature. Je peux donc placer ma trésorerie stable sur ce contrat en diversifiant les placements.

Comme dans un contrat d'assurance vie, je peux obtenir une avance au bout de 6 mois (mêmes conditions que les contrats d'assurance-vie).

Dans une société IS, il n'y a pas de problème de causalité de l'avance pour que les intérêts soient déductibles.

J'utilise volontiers l'avance pour :

- l'achat d'usufruit temporaire à 5 ans de parts de SCPI, TRI 8 à 9%.
- l'achat d'appartement en Réméré
- l'avance peut aussi être utilisée pour des problèmes temporaires de trésorerie non programmés au départ.

C'est donc une très bonne soupape de sécurité pour la gestion de votre trésorerie d'entreprise.

Je rappelle, qu'outre l'avance, un contrat de capitalisation est rachetable à tout moment ce qui donne une grande liquidité à votre épargne.

Exemple d'utilisation d'avance d'un contrat d'assurance-vie ayant une valeur de rachat de 100 000 € par une personne de 45 ans dans une tranche marginale d'impôt sur le revenu de 30 % pour acheter 150 000 € de SCPI de rendement avec une avance de 60 000 € et un prêt bancaire complémentaire de 90 000 € sur 15 ans.

L'étude est faite sur la base d'un contrat d'assurance-vie multi supports ayant une rentabilité prévisionnelle de 5% (la rentabilité sera moindre si on est en fonds euro), un taux de 4% (variable selon les contrats) et une valorisation annuelle des parts de SCPI de 3% (la valorisation passée a été largement supérieure).

Tableau de trésorerie :

Le tableau de trésorerie en annexe montre que compte tenu de la fiscalité, l'effort de trésorerie cumulé sur 15 ans sera de l'ordre de :

Bilan de départ :

ACTIF		PASSIF	
Assurance-vie	100 000€	Apport personnel (ou contrat existant)	100 000€
SCPI de rendement	150 000€	Avance	60 000€
		Prêt amortissable	90 000€
	-----		-----
	250 000€		250 000€

Tableau I de trésorerie en annexe

Bilan de sortie dans 15 ans :

ACTIF		PASSIF	
Assurance-vie (5% net)	90 118 €	Apport	100 000€
SCPI (valorisation 3 %)	233 700€	Cumul trésorerie	23 057€
		Bénéfice	200 761€
	-----		-----
	323 818€		323 818€

Naturellement les chiffres ne sont qu'indicatifs.

L'avance est souvent faite à des taux variables indexés sur le Taux Moyen des Emprunts d'Etat à 10 ans qui est actuellement très bas. Si le taux venait à dépasser le rendement locatif des SCPI, on peut rembourser l'avance à tout moment.

La déductibilité des intérêts des revenus fonciers contribue à diminuer le coût effectif du crédit.

Exemple d'une personne ayant 340 000€ d'assurance-vie ne voulant pas recourir à un prêt bancaire : Achat de 170 000€ de SCPI de rendement avec une avance de 170 000€.

Bilan de départ :

ACTIF		PASSIF	
Assurance-vie	340 000€	Apport	340 000€ (contrat existant)
SCPI de rendement	170 000€	Avance	170 000€
	-----		-----
	510 000€		510 000€

Tableau 2 de trésorerie dans 15 ans (en annexe):

Bilan de sortie dans 15 ans :

ACTIF		PASSIF	
Assurance-vie	373 139€	Apport	340 000€
SCPI (base revalorisation 3%)	264 860€	Bénéfice	403 440€
Cumul trésorerie	105 441€		
	-----		-----
	743 440€		743 440€

Observation :

Le montage peut être fait avec des personnes âgées.

En cas de décès s'il y a entente, le remboursement de l'avance peut être fait par la vente des SCPI ou par tout autre moyen avant que le bénéficiaire en cas de décès ne demande le paiement.

Patrimoine se tient à votre disposition pour faire des études en fonction de votre propre situation.

TABEAU DE TRESORERIE
ACHAT DE 150 000 € DE SCPI PFO2 AVEC UN PRÊT AMORTISSABLE DE 90 000 € SUR 15 ANS ET APPORT DE 60 000 €
SOUS FORME D'AVANCE SUR CONTRAT D'ASSURANCE-VIE DE 100 000 €
TABEAU 1

Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
FISCALITE															
Loyer PFO2 (progression 2 %)	7 950	8 109	8 271	8 437	8 605	8 777	8 953	9 132	9 315	9 501	9 691	9 885	10 083	10 284	10 490
Intérêts de prêt (4,10 ass comprise)	-3 607	-3 421	-3 226	-3 027	-2 818	-2 599	-3 392	-2 372	-2 135	-1 888	-1 631	-1 363	-1 084	-794	-491
Intérêt d'avance					-15 919										
Résultat fiscal	4 343	4 688	5 043	5 410	5 787	6 161	6 536	6 911	7 286	7 661	8 036	8 411	8 786	9 161	9 536
Impôt ou économie d'impôt (TMI 30 % + CSG 15,5 % = 45,5 %)	-1976	-2133	-2295	-2461	-2633	-2805	-2977	-3149	-3321	-3493	-3665	-3837	-4009	-4181	-4353
TRESORERIE															
Loyer	7 950	8 109	8 271	8 437	8 605	8 777	8 953	9 132	9 315	9 501	9 691	9 885	10 083	10 284	10 490
Prêt	-8042	-8042	-8042	-8042	-8042	-8042	-8042	-8042	-8042	-8042	-8042	-8042	-8042	-8042	-8042
Impôt et CSG	-1976	-2133	-2295	-2461	-2633	-2805	-2977	-3149	-3321	-3493	-3665	-3837	-4009	-4181	-4353
Effort de trésorerie	-2068	-2066	-2065	-2067	-2070	-2073	-2076	-2079	-2082	-2085	-2088	-2091	-2094	-2097	-2100
Cumul trésorerie	-2068	-4134	-6200	-8266	-10336	-12406	-14476	-16546	-18616	-20686	-22756	-24826	-26896	-28966	-31036
Valorisation du contrat d'assurance-vie 100 000€ (5% net)	105000	110250	115763	121551	127628	134010	60995	64045	67247	70609	74140	77847	81739	85826	90118
Remboursement de l'avance					-75919										
Valorisation du contrat d'assurance-vie 100 000€ (5% net)	105000	110250	115763	121551	127628	58091	60995	64045	67247	70609	74140	77847	81739	85826	90118

Fait le 23 07 2012

Chiffres indicatifs non contractuels

**TABEAU DE TRESORERIE SUR 15 ANS
 ACHAT DE 170 000 € DE SCPI PFO2 AVEC UNE AVANCE DE 170 000€ SUR CONTRAT D'ASSURANCE-VIE DE 340 000€
 TABLEAU 2**

Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
FISCALITE															
Loyer PFO2 (indexation prévisionnelle 2%)	9 010	9 190	9 374	9 561	9 753	9 948	10 147	10 350	10 557	10 768	10 983	11 203	11 427	11 655	11 889
Intérêts d'avance						45 104		0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat fiscal	9 010	9 190	9 374	9 561	9 753	-35 156	10 147	10 350	10 557	10 768	10 983	11 203	11 427	11 655	11 889
Impôts + CSG (30 + 15,5 %)	-4100	-4182	-4265	-4350	-4437	15996	-4617	-4709	-4803	-4899	-4997	-5097	-5199	-5303	-5409
TRESORERIE															
Loyer	9 010	9 190	9 374	9 561	9 753	9 948	10 147	10 350	10 557	10 768	10 983	11 203	11 427	11 655	11 889
Impôts + CSG ou économie d'impôt (30+ 15,5 %)	-4100	-4182	-4265	-4350	-4437	15996	-4617	-4709	-4803	-4899	-4997	-5097	-5199	-5303	-5409
Trésorerie ou effort de trésorerie	4910	5009	5109	5211	5315	25944	5530	5641	5753	5868	5986	6106	6228	6352	6479
Cumul trésorerie	4910	9919	15028	20239	25554	51498	57028	62669	68422	74290	80276	86382	92609	98962	105441

Valorisation du contrat d'assurance-vie 340 000€ (base 5% net)	357000	374850	393593	413272	433936	455633	252555	265183	278442	292364	306982	322331	338448	355370	373139
Remboursement de l'avance						-215104									
Valorisation du contrat d'assurance-vie 340 000€	357000	374850	393593	413272	433936	240529	252555	265183	278442	292364	306982	322331	338448	355370	373139

Fait le 23 07 2012

Chiffres indicatifs non contractuels