IMMOBILIER

Utiliser votre plan de pension pour acquérir, construire ou rénover un bien immobilier

mysavings

Utiliser votre plan de pension pour acquérir, construire ou rénover un bien immobilier

Acquérir un bien immobilier se situe en haut de la liste des envies pour bon nombre de Belges. Cela ne concerne pas uniquement les résidences principales mais également les secondes résidences ou immeubles de rapport. L'achat, la construction ou la rénovation est traditionnellement financé via un crédit hypothécaire. Mais saviez-vous que vous pouviez également faire usage de votre plan de pension à cet effet ? Vous trouverez toutes les informations à ce sujet dans ce guide.

Pourquoi utiliser votre plan de pension pour acquérir, construire ou rénover un bien immobilier ?

Beaucoup de Belges économisent en vue de constituer un capital pension complémentaire. En privé (via l'épargne pension ou l'épargne à long terme) ou par le biais de leur employeur (via une assurance-groupe ou une pension libre complémentaire pour les travailleurs salariés (PLCS)). Les indépendants peuvent épargner via une pension libre complémentaire pour indépendants (PLCI), un engagement individuel de pension (EIP), une convention de pension pour travailleur indépendant (CPTI) ou une police INAMI pour les prestataires de soins conventionnés.

De manière générale, épargner via une pension complémentaire est intéressant. De cette manière, vous pouvez constituer une réserve financière complémentaire qui vous permettra de conserver votre niveau de vie même encore après votre pension. Votre seule pension légale ne sera en effet généralement pas suffisante à cet égard.

Mais dans ce cas, vous devrez attendre encore un moment avant de pouvoir percevoir la prestation de votre plan de pension. En effet, vous ne pourrez en disposer qu'à l'âge légal de la pension ou lorsque vous remplirez les conditions pour prétendre à une pension légale anticipée. Si vous êtes aujourd'hui âgé de 45 ans, vous devrez encore attendre une bonne vingtaine d'années, en fonction de la date à laquelle a débuté votre carrière.

En utilisant votre plan de pension en vue d' acquérir, construire ou rénover un bien immobilier, vous avez la possibilité de profiter plus rapidement de votre épargne pension complémentaire. Et c'est évidemment très intéressant! Ainsi, vous profitez immédiatement des fruits issus de votre propre effort d'épargne ou de celui de votre employeur.

Dans tous les cas, il s'agit de sûr-mesure. Faites donc toujours appel à un spécialiste qui évaluera la meilleure option dans votre situation. En effet, vous pouvez utiliser

VOTRE PLAN DE PENSION COMPLÉMENTAIRE DE DIFFÉRENTES MANIÈRES EN VUE D'ATTEINDRE VOTRE RÊVE IMMOBILIER.

MySavings discute avec vous de vos projets et vous informe des avantages et désavantages que présentent les différentes options qui s'offrent à vous. Ainsi, vous êtes certain de faire le bon choix !

Acquérir, construire ou rénover un bien immobilier via votre plan de pension : quelles possibilités s'offrent à vous ?

Vous pouvez utiliser votre plan de pension complémentaire si vous voulez acquérir, construire ou rénover une maison, un appartement, une maison de vacances ou un immeuble de rapport.

Vous avez trois possibilités :

OPTION 1	OPTION 2	OPTION 3
Vous sollicitez une avance sur votre plan de pension	Vous mettez votre plan de pension en gage	Vous remboursez un crédit bullet via votre plan de pension (reconstitution)

Chacune des trois options offre ses avantages spécifiques (et ses limites). L'important est de savoir que votre situation n'est pas identique à celle d'une autre personne. En d'autres termes, c'est votre situation personnelle qui déterminera laquelle des possibilité est la plus adaptée. Faites-vous accompagner par des spécialistes !

Souhaitez-vous connaître la meilleure solution dans votre situation ? Prenez un rendez-vous !

CONTACTEZ-NOUS DIRECTEMENT.

Une avance sur votre PLCI, EIP ou assurance-groupe :

AVANTAGES ET CONDITIONS

Avez-vous déjà épargné une somme importante dans votre plan de pension (PLCI ou EIP en tant qu'indépendant ou assurance-groupe en tant qu'employé)? Alors l'avance peut constituer une option intéressante en vue de financer votre projet immobilier. Vous êtes indépendant et vous n'avez souscrit que récemment un EIP (et donc pas encore épargné un montant conséquent) ? L'avance peut toujours être envisagée si vous pouvez verser une somme importante unique par le biais d'un backservice. Nous analysons avec vous si cette possibilité peut être envisagée dans votre situation.

AVANTAGES DE L'AVANCE SUR VOTRE PLAN DE PENSION

- Vous profitez dès maintenant de votre pension complémentaire et vous ne devez pas attendre l'âge légal de la pension.
- Grande flexibilité : vous sollicitez l'avance et après approbation, la compagnie d'assurance verse le montant sur votre compte. Vous pouvez le rembourser à tout moment.
- Vous ne devez pas faire appel à un notaire et vous économisez ainsi des frais importants. Vous ne serez pas non plus redevable de frais d'expertise, de dossier ou hypothécaires.

CONDITIONS AFIN D'UTILISER VOTRE PLAN DE PENSION POUR L'IMMOBILIER

Pour pouvoir utiliser votre plan de pension à des fins d'acquisition, de construction ou de rénovation d'un bien immobilier, certaines conditions doivent être respectées :

- Le bien immobilier doit être situé sur le territoire belge ou sur le territoire d'un autre membre de l'Espace économique européen (EEE). L'EEE est composé de l'Union européenne, ainsi que du Liechtenstein, la Norvège et l'Islande.
- Le bien immobilier doit ou devra vous appartenir en pleine propriété.
- Si le bien immobilier est vendu, l'avance devra être remboursée. Si le bien immobilier reste en votre possession, l'avance peut mais ne doit pas être remboursée. Si elle ne l'est pas, la somme sera déduite du capital que vous percevrez à la date de votre pension légale.
- La possibilité d'obtenir une avance doit être expressément prévue dans le règlement de pension.
- Le montant maximal de l'avance qui peut être demandée dépend d'une compagnie d'assurances à l'autre. Généralement, la limite est fixée entre 60% à 90% de la réserve constituée dans votre plan de pension.

Avance sur votre PLCI, EIP ou assurance-groupe : 3 possibilités

Il existe trois formules d'avance sur votre plan de pension.

Avance sans intérêts sur votre plan de pension

EN QUOI CELA CONSISTE-T-IL ?

- L'avance est versée sur votre compte.
- Le montant pris en avance ne génère plus de rendement. Cela signifie qu'un rapport entre le coût engendré et l'opportunité de l'avance doit être réalisé car vous perdez une partie du rendement sur votre capital.
- La part de la réserve de votre plan de pension qui ne vous a pas été versée à titre d'avance continue bien entendu à générer un rendement. Vous continuez à percevoir les éventuelles participations bénéficiaires également.
- Vous êtes redevable de maximum 1% de frais sur le montant avancé. Vous ne devrez rien payer vous-même: ce montant est déduit du rendement appliqué sur le montant restant dans votre épargne pension complémentaire. Les frais exacts varient d'une compagnie d'assurances à l'autre. Nous pouvons analyser cela pour vous. Désirez-vous en savoir plus ? **CONTACTEZ-NOUS AU PLUS VITE**

  ou consultez notre **TABLEAU COMPARATIF**
- Ce type d'avance constitue une bonne solution pour votre cash-flow en privé : aucune somme ne sort de votre portefeuille et vous percevez le montant avancé.

Avance avec intérêts sur votre plan de pension

EN QUOI CELA CONSISTE-T-IL ?

- L'avance est versée sur votre compte.
- Vous conservez le rendement sur tout le capital de votre pension complémentaire.
- Vous êtes redevable en privé d'un intérêt qui varie en fonction du rendement dont vous bénéficiez, augmenté d'une indemnité pour la compagnie d'assurances. Cette indemnité est déterminée par cette dernière. Renseignez-vous à ce sujet à l'avance. Nous pouvons faire cela pour vous, n'hésitez pas à nous **CONTACTER**
- Les intérêts que vous payez en privé sont déductibles de vos revenus immobiliers imposables. Vous pouvez donc les déclarer dans votre déclaration à l'impôt des personnes physiques.

Avance avec capitalisation d'intérêts sur votre plan de pension

EN QUOI CELA CONSISTE-T-IL ?

- L'avance est versée sur votre compte.
- Vous conservez le rendement sur tout le capital de votre pension complémentaire.
- Vous êtes redevable en privé d'un intérêt qui varie en fonction du rendement dont vous bénéficiez, augmenté d'une indemnité pour la compagnie d'assurances. Cette indemnité est déterminée au moment de la clôture du contrat. Renseignez-vous à ce sujet à l'avance. Nous pouvons faire cela pour vous, n'hésitez pas à nous **CONTACTER**
- Vous n'êtes pas redevable d'un intérêt à payer mensuellement. Les intérêts sont capitalisés et sont comptabilisés en fin de contrat. Ils ne sont pas déductibles à l'impôt des personnes physiques.
- **CONTACTEZ-NOUS** si vous avez des questions.

PRENEZ UN RENDEZ-VOUS POUR UN ENTRETIEN PERSONNEL.

Avance : différences entre compagnies d'assurances

Nous avons comparé pour vous les conditions appliquées par les compagnies d'assurances.

CLIQUEZ ICI POUR UN APERÇU DES CONDITIONS RELATIVES AUX AVANCES.

Mise en gage de votre plan de pension

Outre la possibilité de solliciter une avance, il est également possible de mettre votre plan de pension en gage lorsque vous souscrivez un crédit pour l'achat, la construction ou la rénovation d'un bien immobilier. Il peut s'agir d'une réelle mise en gage mais également de la constitution d'une garantie supplémentaire pour la banque (qui vous fera bénéficier d'un meilleur taux d'intérêt). Vous pouvez décider de rembourser votre crédit au moyen de votre plan de pension mais ce n'est pas une obligation (votre plan de pension est uniquement mis en gage).

Pourquoi est-ce intéressant ?

- Vous pouvez bénéficier de votre capital issu de votre plan de pension avant l'âge légal de la pension.
- Une mise en gage est surtout une option intéressante lorsque vous souhaitez construire ou acheter un bien immobilier à l'étranger. Beaucoup de banques belges refusent en effet de prendre une hypothèque sur un bien situé à l'étranger.
- Si vous achetez un immeuble de rapport et que vous mettez votre plan de pension en gage, vous pouvez faire une bonne affaire si le rendement de votre bien immeuble est supérieur à celui de votre plan de pension.
- Les raisons financières ne doivent toutefois pas être le seul motif d'opter pour la mise en gage : vous pouvez en effet acquérir une maison de vacances à l'étranger et en profiter pendant des années sans pour autant être obligé de la mettre en location.
- La combinaison entre la mise en gage et l'épargne à long terme fédérale peut être fiscalement intéressante. Nous pouvons calculer cet avantage pour vous.

CONTACTEZ NOS SPÉCIALISTES. ILS RECHERCHENT LA MEILLEURE SOLUTION DANS VOTRE SITUATION.

Achat, construction ou rénovation d'un bien immobilier : reconstitution de crédit via votre plan de pension

Il existe une troisième possibilité (à côté de l'avance et de la mise en gage de votre plan de pension) afin de profiter de votre plan de pension complémentaire en vue d'acheter, de construire ou de rénover un bien immobilier : votre plan de pension complémentaire peut être utilisé afin de rembourser un crédit.

Concrètement, vous souscrivez un crédit bullet. Ce type de crédit présente la particularité que le capital emprunté ne doit être remboursé qu'au terme de l'emprunt. Ce remboursement se réalise par le biais de votre plan de pension. En d'autres termes, vous épargnez au travers de votre plan de pension le montant dont vous aurez besoin à terme pour rembourser votre crédit bullet.

Pendant la durée du crédit, vous êtes uniquement redevable des intérêts sur votre emprunt. Ceux-ci peuvent être déduits de vos revenus immobiliers imposables à l'impôt des personnes physiques.

Cette solution est souvent idéale pour les professions libérales et pour les dirigeants d'entreprises ayant un plan de pension. Cette structure peut être mise en place avec un minimum de frais. Elle est surtout intéressante pour les crédits à court terme (Le coût des intérêts peut augmenter en fonction de la durée. Nous avons tous les types de clients, jeunes et vieux, qui sont éligibles. Voir nos exemples à la fin de cette brochure.).

La compagnine d'assurances peut intervenir comme institution financière, vous ne devez donc pas faire appel à une banque classique.

Le recours à votre plan de pension complémentaire en vue d'un investissement immobilier constitue-t-il l'option la meilleure marché ?

Si vous envisagez d'utiliser votre plan de pension complémentaire pour acheter, construire ou rénover un bien immobilier, il est évident que vous souhaitez savoir si cette option est intéressante pour vous. La question la plus fréquemment posée est celle de savoir si une telle opération coûte effectivement moins cher que le recours au crédit hypothécaire ou non.

La réponse variera d'une situation à l'autre. Dans certains cas, le crédit hypothécaire avec un remboursement mensuel se révèlera plus avantageux tandis que dans d'autres, l'utilisation d'un plan de pension sera financièrement et/ou fiscalement plus intéressant.

NOUS EXAMINONS CELA POUR VOUS.

De manière générale, les principes suivants permettent de répondre à la question :

- S'il s'agit de votre propre habitation (logement familial), la solution classique de l'emprunt hypothécaire avec un remboursement mensuel est souvent la moins coûteuse, notamment grâce taux d'intérêts historiquement bas. Les banques proposent des taux très bas afin fidéliser leur clientèle à long terme et leur vendre des produits complémentaires. Nous pensons par exemple à l'assurance solde restant dû, à une assurance incendie, à l'obligation de domiciliation et aux différents produits d'épargne et d'investissement. En échange de la souscription à l'un de ces produits dérivés, la banque octroie une diminution avantageuse du taux d'intérêt du crédit hypothécaire.

  Mais attention, cette pratique cache souvent un piège : il se peut que les produits complémentaires, comme l'assurance solde restant dû et l'assurance incendie, vous reviennent plus chers si vous les souscrivez auprès de la banque plutôt qu'auprès d'une compagnie d'assurance directement. Si tel devait être le cas, vous perdrez tout le bénéfice financier de la diminution du taux d'intérêt consenti.

- Si vous êtes à la recherche d'un moyen de financer l'acquisition ou la construction d'une maison de vacances ou d'un immeuble de rapport, le raisonnement sera tout autre. Les banques ont dans ce cas souvent plus difficile à offrir la solution la plus avantageuse. La combinaison entre un emprunt de type classique avec des remboursements mensuels et le recours à votre plan de pension complémentaire est souvent la meilleure option. Ainsi, vous combinez au mieux les avantages des deux systèmes. Quelques compagnies d'assurance proposent judicieusement une telle formule.

Dans tous les cas, il est conseillé de ne pas envisager le crédit hypothécaire comme seul et unique moyen en vue de financer votre projet immobilier. La chance est réelle qu'un financement via votre plan de pension complémentaire soit plus attrayant et même plus avantageux dans son ensemble. Car il ne faut pas perdre de vue que le choix de la meilleure solution dans votre situation ne dépend pas uniquement des aspects financiers et fiscaux de celle-ci, mais également de votre confort et de votre cash-flow.

Souhaitez-vous discuter et évaluer les avantages et inconvénients de chacune des solutions avec nos spécialistes ?

CONTACTEZ-NOUS POUR UN RENDEZ-VOUS SANS ENGAGEMENT.

Exemple 1

Voici des exemples concrets pour acquérir des biens immobiliers grâce à vos plans de pension.

Jean (35 ans) est indépendant, célibataire et possède une société de management, Il désire acheter un appartement à Bruxelles pour y vivre.

- Prix d'achat de l'appartement : 393.000 euros, hors frais de notaire et frais d'enregistrement.
- Les frais s'élèvent à 31.873 euros.

Taxe/droits d'enregistrement	€ 27.250,00
Honoraires	€ 2.530,66
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Coûts virement bancaire	€ 230,00
TVA	entre € 699,44 et € 762,44

- Jean paie 31.873 euros en cash comme sa propre contribution à l'achat de la propriété.
- Un prêt hypothécaire + mandat sont pris sur l'appartement.
- Jean fait un back-service de 45.000 euros dans son Engagement Individuel de Pension (EIP) : ce contrat est donné en gage.
- Jean conclut également un plan d'épargne (également via un EIP) pour la reconstitution d'un capital de 393.000 euros à terme. Cela équivaut à un versement de 700 euros par mois dans son EIP (y compris la couverture pour décès et incapacité de travail).
- Jean paie alors 613,87 euros (1,87%) en privé. Il ne paie pas de remboursement de capital.
- Jean peut rembourser plutôt à tout moment (p. ex. via les réserves de liquidation accumulées), à condition de payer des frais d'intérêt de 3 mois :
  - 100.000 euros, coûte +/- 469 euros d'intérêts.

« Veuillez noter qu'emprunter de l''argent coûte aussi de l'argent. »

La compagnie d'assurance peut, au moment de la conclusion du contrat de crédit et pour obtenir un taux d'intérêt préférentiel, exiger un contrat pour un service secondaire. Il peut s'agir d'une couverture de décès, d'une assurance incendie ou d'un plan de pension.

Exemple 2

Voici des exemples concrets pour acquérir des biens immobiliers grâce à vos plans de pension.

Marie et Luc ont tous deux 60 ans. Marie est une employée, Luc est fonctionnaire. Ils sont mariés et envisagent d'acheter un appartement de rapport à Liège.

- Le prix d'achat de l'immeuble, frais compris est de 338 000 euros
- Marie et Luc apportent en fond propre 97.000 euros.
- Ils souscrivent un emprunt (prêt hypothécaire) pour un montant de 24.000 euros à 121 mois. Cela leur donne un avantage fiscal, grâce aux remboursements de capital, dans l'épargne à long terme.
- En outre, ils prennent un crédit bullet pour 217.000 euros, avec comme garantie une assurance investissement en branche 23, « Allianz Excellence ».
- Le taux d'intérêt sur le crédit bullet est de 1,41%, le taux d'intérêt sur le crédit 1,56%.
- La charge mensuelle totale est de 467,37 euros.
- Le revenu locatif mensuel estimé s'élève à 900 euros.

« Veuillez noter qu'emprunter de l''argent coûte aussi de l'argent. »

La compagnie d'assurance peut, au moment de la conclusion du contrat de crédit et pour obtenir un taux d'intérêt préférentiel, exiger un contrat pour un service secondaire. Il peut s'agir d'une couverture de décès, d'une assurance incendie ou d'un plan de pension.

Exemple 3

Voici des exemples concrets pour acquérir des biens immobiliers grâce à vos plans de pension.

Pierre (38 ans) est médecin conventionné et travaille en tant qu'indépendant. Il vit en cohabitation de fait avec Julie et a un enfant à charge. Il veut acheter une maison avec un espace professionnel à Tournai.

- La propriété coûte 170.000 euros (hors frais).
- Pierre prévoit un budget de 65 000 euros (hors TVA) pour les travaux de rénovation.
- Il fait un prêt pour un montant de 235.000 euros.
- Pierre paie 36.311 euros avec ses fonds propres.
- Pierre donne ses contrats INAMI et PLCI en gage (valeur de 32.511 euros).
- Pierre paie 367,07 euros par mois en intérêts (taux d'intérêt 1,87%).
- Il ne paie pas de remboursement du capital, parce que la reconstitution se fera par l'intermédiaire de ses contrats INAMI et PLCI.

« Veuillez noter qu'emprunter de l''argent coûte aussi de l'argent. »

La compagnie d'assurance peut, au moment de la conclusion du contrat de crédit et pour obtenir un taux d'intérêt préférentiel, exiger un contrat pour un service secondaire. Il peut s'agir d'une couverture de décès, d'une assurance incendie ou d'un plan de pension.

Exemple 4

Voici des exemples concrets pour acquérir des biens immobiliers grâce à vos plans de pension.

Michael et Elise ont 52 ans et sont mariés. Ils sont tous les deux employés. Ils veulent acheter une maison de vacances. Ils hésitent entre un appartement à la côte, un duplex à Marbella ou un charmant cottage en France.

- Le prix d'achat est de 451.500 euros (frais inclus).
- Ils profitent de la possibilité de reprendre leur prêt familial actuel pour un montant de 83.000 euros.
- Ils prennent une avance de 45.000 euros sur leurs réserves de retraite accumulées.
- Ils ont 235.500 euros d'économies.

Michael et Elise ont deux options intéressantes :

OPTION 1

Un prêt maximum de 361 320 euros

- Garanties par le biais des pensions complémentaires et d'un prêt hypothécaire de deuxième rang sur la maison familiale, avec une quotité jusqu'à 70 %.
- Ils bénéficient d'un taux de 1,98% à 10 ans et de 2,27% à 12 ans.
- Le taux est augmenté en raison de l'hypothèque en deuxième rang sur la maison familiale.
- Ils paient respectivement 596,18 euros ou 683,50 euros par mois.

OPTION 2

Prêt uniquement sur la base des réserves de leur pension complémentaire de 221.914,76 euros

- Ils bénéficient d'un taux effectif de 1,48% à 10 ans et de 1,77% à 12 ans.
- Ils paient respectivement 273,69 euros ou 327,32 euros.
- Le reste peut être complété par une avance, un retrait et/ou des économies. Individuellement, nous examinons les options les plus intéressantes.

« Veuillez noter qu'emprunter de l''argent coûte aussi de l'argent. »

La compagnie d'assurance peut, au moment de la conclusion du contrat de crédit et pour obtenir un taux d'intérêt préférentiel, exiger un contrat pour un service secondaire. Il peut s'agir d'une couverture de décès, d'une assurance incendie ou d'un plan de pension.

Vous avez encore des questions au sujet de votre plan de pension pour acquérir, construire ou rénover un bien immobilier

TOUTES LES INFORMATIONS SUR NOTRE SITE INTERNET

Nos spécialistes vous aident volontiers.

DEMANDEZ UN RENDEZ-VOUS.

mysavings

BRUXELLES
Boulevard d'Anvers 38-39
1000 Bruxelles
T +32 2 318 15 51
info@mysavings

ZAVENTEM
Stationsstraat 92
1930 Zaventem
T +32 2 318 15 51
info@mysavings.be

www.mysavings.be