

Utilisez votre pension
complémentaire pour
votre investissement
immobilier

Fiche Financement Immobilier P&V

Financement immobilier via des contrats du deuxième pilier

En tant que chef d'entreprise, vous voulez toujours avoir le contrôle de vos finances. Vous recherchez continuellement à optimiser le salaire dont vous bénéficiez dans votre entreprise et les moyens privés et professionnels dont celle-ci doit disposer, pour pouvoir investir au mieux. Si cela vous permet d'avoir une entreprise financièrement saine, vous vous heurtez, en cas de crédit hypothécaire privé, à des restrictions. Car plus votre salaire est faible, moins vous pouvez emprunter pour votre logement privé ou votre seconde résidence. Vous devrez entamer vos économies ou restreindre le revenu du ménage afin de pouvoir financer un bien immobilier.

Vous épargnez, via votre activité professionnelle, pour votre pension. Saviez-vous que vous pouvez affecter cette pension complémentaire au financement de votre bien immobilier privé comme alternative au crédit hypothécaire classique assorti de mensualités ?

Vous pouvez utiliser votre contrat de pension du deuxième pilier, tel qu'un EIP P&V, une PLCI (sociale), une PLCI-INAMI ou CPTI de trois manières différentes pour financer l'achat, ou la rénovation de votre bien immobilier. Découvrez dans cette fiche les avantages :

- d'une avance
- d'un crédit hypothécaire avec reconstitution
- d'un nantissement



Assurances

1. Avance

Vous pouvez utiliser une partie des réserves constituées dans votre EIP, PLCI ou CPTI comme avance. Votre contrat continue à courir et vous vous constituez, dans l'intervalle, votre pension complémentaire.

Outre les moyens financiers nécessaires à l'achat de la maison de vos rêves, une avance sur votre EIP, PLCI ou CPTI offre plusieurs avantages supplémentaires :

- **Transfert de fonds fiscalement autorisé** : en tant que dirigeant d'entreprise, vous déplacez, de manière fiscalement avantageuse, une somme d'argent de votre société vers votre patrimoine privé.
- L'argent est **immédiatement disponible**.
- **Aucune formalité requise** : votre règlement d'avance se fait par acte sous seing privé. Sans frais de notaire ni droits d'enregistrement.
- **Pas besoin de garantie** : vous pouvez utiliser une avance sans devoir apporter la moindre preuve de solvabilité.

Pendant la période de jouissance de l'avance, soit vous ne payez qu'un intérêt limité sur le montant prélevé, soit P&V règle automatiquement cet intérêt via la réserve de votre contrat.

Exemple

Pour pouvoir rénover son habitation, Pierre a besoin de 80 000 euros. Via sa société, il avait souscrit, 15 ans plus tôt, un contrat EIP. Les réserves constituées s'élèvent à 157 963 euros dont 70% maximum peuvent être utilisés comme avance, soit 118 472 euros. Pierre peut donc prélever une avance de 80 000 euros et financer ses travaux de rénovation.

À tout moment, vous pouvez rembourser, anticipativement et sans frais, votre avance, afin de bénéficier à nouveau de l'intégralité de votre capital pension à la date d'expiration.

2. Crédit de reconstitution hypothécaire

Chez P&V, vous pouvez contracter un crédit hypothécaire dont vous remboursez le montant emprunté par le biais du capital pension de votre contrat EIP, PLCI (sociale), PLCI - INAMI ou CPTI en une fois, à la date d'expiration contractuelle de votre contrat. En cas de décès avant le terme, la garantie décès permet de rembourser le crédit. Vos proches sont ainsi également protégés. Pendant la durée du crédit, vous ne payez que des intérêts sur le capital emprunté. Votre société ou vous-même continuez également à verser les primes fiscalement déductibles pour votre contrat de pension.

Le crédit hypothécaire du deuxième pilier présente des avantages de taille :

- Dans le cas d'un EIP, c'est votre société qui **finance votre investissement immobilier privé** pour ce qui est de la partie capital, dans le cas d'un EIP.
- Vous **investissez aujourd'hui dans un bien immobilier**, à l'aide de votre capital pension futur.
- Vous pouvez **emprunter un montant plus important** que dans le cadre d'un crédit-logement classique, du fait que vous ne payez chaque mois que des intérêts et n'amortissez pas de capital.
- Chez P&V, la réserve libre constituée de votre EIP, PLCI (sociale), PLCI-INAMI ou CPTI peut être prise en garantie complémentaire dans le **calcul de la quotité** de votre crédit. Ainsi, plus la quotité est faible, moins les intérêts dont vous êtes redevable sont élevés.

Exemple

Jean contracte un crédit auprès de P&V pour 250 000 euros*, pour l'achat d'une habitation de 250 000 euros. Son EIP, qui prévoit un capital pension de 350 000 euros et dispose d'une réserve libre déjà constituée de 100 000 euros, sera utilisé pour le crédit. En effet, grâce à la réserve libre de 100 000 euros, il peut emprunter un montant plus élevé et sa quotité ne dépasse pas la limite de 80% : il économise ainsi 0,10% d'intérêts pour son crédit P&V. Pendant la durée du crédit, Jean ne paiera qu'un intérêt mensuel de 808,38 euros**. Dans l'intervalle, sa société continue tout simplement à verser la prime annuelle de son EIP. À la date d'expiration, on procédera d'abord au remboursement du crédit en cours. Le solde du capital pension, après déduction de la taxation à l'échéance, sera versé à Jean.

* Sur la base de la valeur du bien immobilier, maximum 90% peut être emprunté.

** Calculé avec un taux d'intérêt fictif de 3,95% sur base annuelle qui reste inchangé pendant toute la durée du crédit.

3. Nantissement

Vous pouvez donner votre contrat de pension du deuxième pilier en gage auprès de l'établissement de crédit où vous contractez votre crédit hypothécaire.

Votre contrat devient ainsi une alternative à une assurance Solde Restant Dû que vous ne devez plus souscrire (ou financer). Votre contrat doit prévoir un capital suffisamment élevé pour servir de garantie.

Exemple

Marc, chef d'entreprise d'un grand bureau de comptabilité, contracte auprès de sa banque un crédit hypothécaire pour un bien de 300 000 euros. Grâce au nantissement de son contrat EIP, qui contient actuellement un capital décès de 350.000 euros, il économise les primes d'une assurance solde restant dû. S'il décède, P&V remboursera, après déduction de la taxation à l'échéance, d'abord le solde restant dû de son crédit hypothécaire à la banque. Le capital décès non utilisé reviendra au bénéficiaire indiqué dans le contrat, dans le cas de Marc, son épouse.

Investir dans l'immobilier grâce à votre pension complémentaire :

- Une alternative intéressante au crédit hypothécaire classique, assortie d'avantages fiscaux et généralement la meilleure option – d'un point de vue financier – à court et à long terme.
- Investir dès à présent dans le bien de vos rêves, avec des fonds qui ne seront disponibles qu'à votre pension.

Vous souhaitez de plus amples informations ?

Ce document contient des informations sujettes à de futures modifications législatives (par exemple, suite à l'accord de gouvernement fédéral 2025 - 2029). Vous voulez plus d'informations? Contactez votre conseiller P&V. Il pourra évaluer votre situation personnelle et vos souhaits afin de vous proposer la solution d'assurance qui vous convient le mieux.

Ce document est un document publicitaire développée par P&V, une marque de P&V Assurance, qui est régie par le droit belge.

Avant de souscrire cette assurance, nous vous conseillons de prendre connaissance de la fiche info deuxième pilier, le règlement de gestion, les conditions générales et la politique de gestion des risques du volet branche 23. Ceux-ci sont disponibles sur le site web www.vivium.be ou auprès de votre courtier. L'assurance est souscrite pour une durée déterminée.

En tant que client, vous êtes protégé par les règles déontologiques en matière d'assurances. En cas de réclamations, vous pouvez contacter votre intermédiaire d'assurances ou le service Gestion des plaintes, par e-mail : plainte@pv.be ou par courrier : Gestion des plaintes P&V, Rue Royale 151, 1210 Bruxelles. Vous pouvez également contacter l'Ombudsman des assurances à l'adresse www.ombudsman-insurance.be.