

Tableau d'amortissement

Dans un prêt immobilier, le tableau d'amortissement détaille le remboursement du crédit et peut prendre de nombreuses formes. Les clés pour comprendre cet échéancier.

Les **intérêts** sont calculés sur le capital restant dû, repris en début de période (capital x taux d'intérêt).

L'**amortissement** est la part du capital qui sera remboursée à chaque échéance. Le montant du capital remboursé (l'amortissement) correspond à l'annuité diminuée des intérêts. Le total de la colonne est égal au capital emprunté.

Le montant du **capital** diminue au fur et à mesure des remboursements. En période n° 2 par exemple, la partie remboursée (amortissement) a été déduite du capital : $91\,276,95 - 8\,984,74 = 82\,292,21$. Il en sera ainsi pour les périodes suivantes.

Les **numéros** renvoient aux échéances du remboursement : mensuelles, trimestrielles ou annuelles, comme dans notre exemple.

N°	CAPITAL EN DÉBUT DE PÉRIODE	INTÉRÊTS	AMORTISSEMENT	ÉCHÉANCE Prélèvement	CAPITAL RESTANT DÛ
1	100 000	3 000	8 723,05	11 723,05	91 276,95
2	91 276,95	2 738,31	8 984,74	11 723,05	82 292,21
3	82 292,21	2 468,77	9 254,28	11 723,05	73 037,93
4	73 037,93	2 191,14	9 531,91	11 723,05	63 506,02
5	63 506,02	1 905,18	9 817,87	11 723,05	53 688,15
6	53 688,15	1 610,64	10 112,41	11 723,05	43 575,74
7	43 575,74	1 307,27	10 415,78	11 723,05	33 159,96
8	33 159,96	994,80	10 728,25	11 723,05	22 431,71
9	22 431,71	672,95	11 050,10	11 723,05	11 381,61
10	11 381,61	341,44	11 381,61	11 723,05	0
Totaux	0	17 230,50	100 000	117 230,50	

Le cumul des intérêts permet de déterminer le **coût du prêt**.

Ce montant représente la **totalité des sommes versées**.

L'article L312-8 du Code de la consommation impose dans chaque offre de prêt à taux fixe un échéancier, appelé tableau d'amortissement. Le remboursement se fait généralement à échéances constantes*. À chaque versement, l'emprunteur rembourse une partie du capital et des intérêts. La partie liée aux intérêts diminue avec le temps, alors que la part consacrée au remboursement du capital augmente. À titre d'exemple, l'échéancier ci-dessous est établi pour un prêt de 100 000 € au taux de 3 % l'an. Son remboursement est échelonné sur dix ans.

L'échéance correspond au montant que l'emprunteur rembourse tous les ans. Ce remboursement comprend une part du capital (amortissement) et des intérêts. Pour la période n° 3 par exemple, l'annuité est égale à 11 723,05 € (9 254,28 € d'amortissement + 2 468,77 € d'intérêts).

Le **capital restant dû** permet à l'emprunteur de connaître le montant du capital restant à rembourser, une information précieuse si l'emprunteur envisage un remboursement anticipé. Il s'obtient en déduisant l'amortissement déjà effectué.

Exemple : Prêt *in fine*

N°	CAPITAL EN DÉBUT DE PÉRIODE	INTÉRÊTS	AMORTISSEMENT	ÉCHÉANCE Prélèvement	CAPITAL RESTANT DÛ
1	100 000	3 000	0	3 000	100 000
2	100 000	3 000	0	3 000	100 000
3	100 000	3 000	0	3 000	100 000
4	100 000	3 000	0	3 000	100 000
5	100 000	3 000	0	3 000	100 000
6	100 000	3 000	0	3 000	100 000
7	100 000	3 000	0	3 000	100 000
8	100 000	3 000	0	3 000	100 000
9	100 000	3 000	0	3 000	100 000
10	0	3 000	100 000	103 000	0
Totaux		30 000	100 000	130 000	

***À noter :** pour optimiser la déduction d'impôts des déficits fonciers, les emprunteurs peuvent choisir de rembourser uniquement les intérêts durant le prêt, la totalité du capital sera remboursée lors de la dernière échéance. Il s'agit alors d'un prêt *in fine* dont vous trouverez un exemple ci-dessus.

Ariane Boone
Avec Jean-Pierre Kaplan