

Faut-il rembourser son prêt hypothécaire?

Autor(en): **F.W.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Génération plus : bien vivre son âge**

Band (Jahr): - **(2014)**

Heft 60

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-831367>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Faut-il rembourser son prêt hypothécaire?

Arrivé à la retraite, la question de l'hypothèque et de son amortissement est crucial. Précisions.

Devenir pleinement propriétaire de son bien à la retraite et pouvoir le léguer plus tard à ses héritiers exempt de la charge que constitue une dette hypothécaire est une aspiration légitime, mais dont l'accomplissement nécessite préalablement un bilan de situation.

Ainsi, vouloir rembourser une dette signifie puiser dans des capitaux qui pourraient être utiles pour éviter des soucis financiers à la retraite. C'est pour cette raison qu'il est impératif d'établir un budget indiquant le total des revenus et les dépenses effectives. Vous saurez ainsi si vous détenez les fonds suffisants pour amortir votre prêt hypothécaire en mesurant la part de votre fortune personnelle que vous devez utiliser, aujourd'hui et dans le futur, pour maintenir votre train de vie et qu'il vous faut donc conserver.

Des avantages fiscaux

Si le niveau de la dette hypothécaire ne dépasse pas 50% environ de la valeur du bien (1^{er} rang), le remboursement n'est ordinairement pas exigé par l'établissement prêteur. A la retraite, le niveau d'endettement moyen se situe d'ailleurs plutôt autour de 40 à 45%, faisant suite à des amortissements extraordinaires ou par le biais d'un 3^e pilier.

Votre banque pourrait toutefois procéder à une analyse de votre situation financière dès votre retraite, afin de déterminer si vous avez les capacités financières suffi-

santes pour assumer les charges de votre bien immobilier.

Une dette, accompagnée de ses intérêts, vous apporte des avantages fiscaux, car ils apparaissent en déduction sur votre déclaration d'impôt, mais vous devez pouvoir en assumer le paiement, dont le niveau peut fortement varier. Il peut arriver qu'il soit financièrement plus avantageux de conserver une part de créance, dont il faudra déterminer le niveau idoine.

Le maintien de votre prêt hypothécaire est une solution plus intéressante que l'amortissement si le rendement net après impôt de l'avoir que vous n'avez pas investi dans votre bien immobilier est globalement supérieur à la charge d'intérêt hypothécaire nette (c'est-à-dire diminuée de l'avantage fiscal lié à la déductibilité des intérêts passifs). Dans cette perspective, il est conseillé d'opter pour une stratégie de placement fiscalement avantageuse, qui comporte alors

une part d'actions. Toutefois, à la retraite, on privilégie usuellement des investissements à plus court terme et peu risqués, dans la mesure où le besoin en liquidités est souvent plus élevé.

Taux fixe ou variable?

Le choix d'une hypothèque à taux fixe ou à taux variable doit être déterminé en fonction du niveau des taux d'intérêt et de leur évolution projetée, mais pas uniquement.

L'hypothèque à taux fixe est attrayante lorsque les taux sont bas et offre une sécurité budgétaire pendant le nombre d'années du prêt. Il peut être intéressant de conclure des hypothèques à taux fixe de différentes durées, afin de répartir le risque. A la retraite, conclure une hypothèque à taux fixe doit être suffisamment planifié, car le remboursement anticipé entraîne des frais supplémentaires. En d'autres termes, si vous savez que vous ne pourrez conserver votre logement encore longtemps, il s'agira de conclure une hypothèque à taux fixe sur une plus courte durée.

L'hypothèque à taux variable offre une plus grande souplesse, notamment pour les remboursements ou pour l'augmentation du prêt hypothécaire (pour des travaux de rénovation, par exemple). Le taux peut varier à la hausse et il sera alors judicieux que vous calculiez le niveau de taux que vous ne pouvez dépasser sans mettre en péril votre budget.

A la retraite, il reste en général préférable de conclure des hypothèques à taux variable ou des hypothèques à taux fixe de courte durée, la période de faibles taux



d'intérêt que nous connaissons tempérant bien sûr ce conseil.

Succession

Avez-vous l'intention de remettre votre bien immobilier à l'un de vos héritiers? Ces derniers sont-ils intéressés à reprendre votre maison? Est-ce une question que vous avez déjà abordée?

Lorsque rien n'a été prévu pour ce qui concerne la propriété immobilière et en présence de plusieurs héritiers, le bien est le plus souvent vendu et le produit de la vente, diminué de l'éventuel prêt hypothécaire, réparti entre les héritiers.

Si vous désirez léguer votre maison à un de vos héritiers, il faudra vous assurer qu'il peut en assumer les charges. En présence d'un crédit hypothécaire, l'établissement prêteur procédera de la même manière

qu'avec un nouvel acheteur et analysera la solvabilité de votre héritier, les charges du bien ne devant pas dépasser le tiers de son revenu. Dans le cas contraire, il sera peut-être nécessaire de louer le bien, voire de le vendre.

Remettre un bien immobilier franc de dette n'est pas un but en soi durant les années de retraite. Il faut préalablement s'assurer que le remboursement du prêt ne grève pas le budget courant. A noter également qu'une maison sans dette viendra s'ajouter à la fortune de votre héritier et qu'il ne pourra pas déduire de son revenu des intérêts hypothécaires.

En d'autres termes, si vous désirez que votre maison reste dans votre famille et qu'un héritier est intéressé à la reprendre, une discussion financière sur le sujet s'impose, afin que les deux parties se retrouvent sans souci financier. ◦ F.W. | BCV

5 POINTS CAPITAUX

1 Idéalement, la dette ne doit pas dépasser 50% de la valeur de l'habitation.

2 La dette a des avantages fiscaux (portée en déduction dans la déclaration d'impôt).

3 La fortune qui n'est pas investie dans l'habitation devrait avoir un rendement supérieur à la charge hypothécaire nette.

4 Le choix du type de taux (fixe, variable) devra être analysé en fonction de sa situation personnelle.

5 En matière successorale, remettre une maison franche de dette n'est pas toujours un cadeau.

PUBLICITÉ

VOUS SOUHAITEZ VENDRE VOTRE BIEN IMMOBILIER SEREINEMENT ? VOUS AVEZ BESOIN DE CONSEILS FISCAUX SUITE A LA VENTE ?

Contactez PPS Gestion au 078 - 751 70 10

PPS GESTION, gère, conseille et accompagne ses clients dans leurs opérations immobilières en leur offrant des services personnalisés :

- . Le courtage immobilier (Confidentialité, respect des interlocuteurs et garantie d'acheteurs solvables)
- . La gestion fiscale d'une vente immobilière
- . Le viager et ses possibilités
- . La projection et l'accompagnement fiscal suite à la vente

POUR CHAQUE MANDAT PPS GESTION, PREND VOS BESOINS EN CONSIDERATION AFIN DE VOUS AMENER AU BUT FIXE, ET CE EN TOUTE SERENITE.

PPS GESTION NE FAIT PAS PARTIE D'UN RESEAU

REFERENCES SERIEUSES A DISPOSITION



MARIE-LAURE SCHERLER / PPS GESTION Sarl
CP 30, 1279 Chavannes de Bogis
Tél.: 078 - 751 70 10 (messagerie)
pps.gestion@gmail.com