



Devez-vous amortir votre prêt hypothécaire?

PLANIFICATION DE RETRAITE

Vous êtes un contribuable suisse et venez de toucher un capital important, provenant de fonds extérieurs, des prestations de votre caisse de pensions versées sous forme de capital ou d'une police d'assurance du 3^e pilier arrivée à échéance. Vous possédez un bien immobilier en Suisse.

Devez-vous utiliser ces fonds pour rembourser votre prêt hypothécaire ou est-il plus avantageux que vous les investissiez sur les marchés financiers ?

Ces questions touchent principalement à deux domaines: le financement de vos besoins pendant votre retraite et votre charge fiscale. La BCV peut vous aider à évaluer l'opportunité d'amortir ou non votre prêt hypothécaire, en tenant compte de votre situation personnelle et financière et de vos objectifs.

- Comment utiliserez-vous le capital que vous avez à disposition ?
- Quelles seront les incidences fiscales ?
- Devez-vous amortir votre prêt hypothécaire ?

Le conseil patrimonial à la BCV

Votre vie est jalonnée d'étapes importantes qui influent sur votre patrimoine: vos premiers projets, la constitution de votre patrimoine, votre départ à la retraite ou la planification de votre succession sont autant de moments clés. Nous sommes en mesure de vous aider à les anticiper et à les préparer.

Ces étapes importantes de votre cycle de vie financier méritent d'être appréhendées avec soin. En complément à ce document, nous vous offrons un large éventail de prestations appropriées, qui vous permettront de couvrir tous vos besoins.

Comment utiliserez-vous le capital que vous avez à disposition ?

Le financement de vos dépenses pendant vos années de retraite se fera partiellement par le biais du patrimoine que vous aurez à disposition. Selon votre budget et vos objectifs, le capital que vous percevrez, qu'il provienne d'un héritage ou de capitaux de prévoyance, sera peut-être indispensable pour vous assurer des revenus suffisants à maintenir le train de vie choisi. Dans ce cas, vous ne pourrez pas amortir votre prêt hypothécaire.

Si ces capitaux ne sont pas destinés dans l'immédiat à financer vos années de retraite, il faudra déterminer à quel moment vous aurez besoin de ce montant pour combler vos éventuels manques de liquidités. Entre la date de perception de votre capital et celle de son utilisation, il s'agira de placer cette somme selon le profil d'investisseur que vous voudrez - ou pourrez objectivement - adopter.

Si vos revenus réguliers (prévoyance, immobilier,...) sont suffisants pour vous assurer le train de vie souhaité sans avoir recours à votre fortune mobilière, il conviendra d'examiner avec attention votre charge fiscale.

Quelles seront les incidences fiscales ?

Pour que le maintien de votre prêt hypothécaire soit une solution plus intéressante que l'amortissement d'un point de vue global, le rendement après impôt de l'avoir que vous n'avez pas investi dans votre bien immobilier doit être supérieur à la charge d'intérêt hypothécaire nette (après retranchement de l'avantage fiscal lié à la déductibilité des intérêts passifs). Dans cette perspective, vous pourriez opter pour une stratégie de placement fiscalement avantageuse, par exemple :

- une assurance-vie financée par une prime unique,
- un placement direct majoritairement orienté sur le gain en capital, ce dernier n'étant pas ou peu imposé sur le revenu (par exemple : les actions).

Devez-vous amortir votre prêt hypothécaire ?

Avant d'effectuer un quelconque placement, il conviendra de déterminer votre profil d'investisseur. Celui-ci dépend principalement de la somme dont vous disposez, de la durée d'investissement et de votre sensibilité aux risques liés aux placements boursiers.

Votre profil devra être défini avec l'aide de votre conseiller. Il est la base indispensable à toute proposition de placement correspondant à vos besoins et à vos priorités.

Exemples d'investissement

Vous trouverez ci-dessous deux exemples illustrant d'une part la décision d'amortir le prêt hypothécaire, d'autre part de conserver le même niveau d'endettement tout en investissant le capital à disposition dans deux types de placements différents.

Données de base:

- Couple marié, sans enfant à charge
- Domicile: Lausanne
- Revenu imposable (canton/Confédération): CHF 140 000
- Fortune imposable: CHF 1 000 000
- Hypothèque (maison familiale): CHF 300 000 à 4%
- Taux d'imposition marginal sur le revenu: 38,8%

	Exemple n° 1	Exemple n° 2
	Investissement dans un portefeuille équilibré en actions et obligations	Investissement dans un portefeuille obligataire
	4% p.a. de rendement espéré (50% imposable au titre de revenu)	3% p.a. de rendement espéré (100% imposable au titre de revenu)
1. Gain, net d'impôt, du placement de CHF 300 000		
Placement de CHF 300 000	CHF 12 000 (4% espéré p.a.)	CHF 9 000 (3% espéré p.a.)
./ Impôt sur le revenu du placement	<u>CHF 2 328</u> (50% du rendement imposable)	<u>CHF 3 492</u> (100% du rendement imposable)
Rendement du placement net d'impôt	CHF 9 672	CHF 5 508
a. Taux de rendement net (après impôt)	3,22% p.a.	1,84% p.a.
2. Coût, net d'impôt, de l'endettement hypothécaire de CHF 300 000		
CHF 300 000 en 1 ^{er} rang à 4% p.a.	CHF 12 000	CHF 12 000
./ Avantage fiscal lié à la déductibilité des intérêts passifs (38,8%)	<u>CHF 4 656</u>	<u>CHF 4 656</u>
Intérêts hypothécaires nets d'impôt	CHF 7 344	CHF 7 344
b. Taux hypothécaire net d'impôt	2,45% p.a.	2,45% p.a.
Rendement annuel net après impôt (a-b)	+ 0,77% p.a.	- 0,61% p.a.

Après 10 ans...

Si nous étendons le calcul sur une durée de 10 ans, en tenant compte des intérêts composés sur le placement et du coût d'opportunité lié au paiement des intérêts hypothécaires, nous obtenons les résultats suivants :

Coût d'opportunité

Il s'agit du manque à gagner lié au fait que le montant utilisé pour payer les intérêts hypothécaires ne sera pas placé sur le marché des capitaux.

Le gain total dans le cas d'un placement équilibré en actions et obligations (exemple n° 1) s'élève à env. CHF 39 200 sur un montant initial de CHF 300 000, compte tenu des hypothèses retenues.

Pendant une période où le niveau des taux d'intérêts hypothécaires est bas, il peut s'avérer intéressant de contracter un emprunt à taux fixe, en lieu et place d'un emprunt à taux variable, sur un certain nombre d'années et escompter simultanément une bonne tenue des marchés financiers. La détermination du nombre d'années à fixer pour le taux dépendra notamment de l'évolution de votre taux marginal d'imposition dans le futur. Si vous prenez, par exemple, votre retraite dans 5 ans, il existe une forte probabilité pour que votre taux marginal d'imposition diminue à ce moment. De ce fait, l'avantage fiscal sera moins élevé si vous conservez votre prêt hypothécaire. La durée de votre investissement devra éventuellement être écourtée.

Compte tenu des hypothèses retenues, le manque à gagner dans le cas d'un placement obligataire (exemple n° 2) sur dix ans s'élève à env. CHF 13 700.

Le développement ci-dessus vous montre que l'investissement sur les marchés financiers tout en conservant la dette hypothécaire actuelle est plus avantageux que l'amortissement du prêt si - et seulement si - le rendement du placement est suffisamment élevé.



Contact

Notre équipe de spécialistes est en mesure de vous aider à appréhender de manière globale l'ensemble des éléments complexes et sujets à des adaptations en fonction des modifications légales, contenus dans cette brochure. Pour bénéficier de leurs conseils et d'une information toujours actualisée, n'hésitez pas à prendre contact avec votre conseiller personnel.

www.bcv.ch

Informations juridiques importantes

Exclusion de responsabilité. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans le présent document sont exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions présentées dans ce document peuvent être modifiées à tout moment et sans que nous soyons obligés de vous les communiquer. Absence d'offre et de recommandation. Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Nous vous proposons de prendre contact avec vos conseillers pour un examen spécifique de votre profil de risques et de vous renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant notre brochure relative aux risques dans le commerce de titres, avant toute opération. Nous attirons en particulier votre attention sur le fait que les performances antérieures ne sauraient être prises comme une garantie d'une évolution actuelle ou future. Intérêts sur certaines valeurs ou auprès de tiers. Il est possible que notre établissement, des sociétés de son groupe et/ou leurs administrateurs, directeurs et employés détiennent ou aient détenu des intérêts ou des positions sur certaines valeurs, qu'ils peuvent acquérir ou vendre en tout temps, ou aient agi ou négocié en qualité de teneur de marché (« market maker »). Ils ont pu et peuvent avoir des relations commerciales avec les émetteurs de certaines valeurs, leur fournir des services de financement d'entreprise (« corporate finance »), de marché des capitaux (« capital market ») ou tout autre service en matière de financement. Restrictions de diffusion. Certaines opérations et/ou la diffusion de ce document peuvent être interdites ou sujettes à des restrictions pour des personnes dépendantes d'autres ordres juridiques que la Suisse (notamment Allemagne, UK, USA et « US persons »). La diffusion de ce document n'est autorisée que dans les limites de la loi applicable. Marques et droits d'auteur. Le logo et la marque BCV sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite de la BCV. Téléphones. Les appels téléphoniques qui nous sont adressés peuvent être enregistrés. En utilisant ce moyen de communication, vous acceptez cette procédure.