

DETTE HYPOTHÉCAIRE : AMORTIR, OU NON ?

La durée de remboursement des hypothèques en Suisse est bien plus élevée que dans la plupart des pays étrangers, puisque les établissements de crédit prennent en compte en général un amortissement de 1% par année du capital emprunté... soit un remboursement théoriquement sur 3 voire 4 générations ! Le remboursement de la dette en 1er rang n'est pas loin d'être facultatif... Les hypothèques de 2e rang doivent quant à elles être amorties dans un délai de 15 ans, et le paiement doit être linéaire et commencer au plus tard 12 mois après l'octroi de ce crédit.

L'endettement immobilier est ainsi important, facteur accentué par les prix élevés à l'achat, et l'effet incitatif des taux d'intérêts historiquement bas : la dette hypothécaire des ménages (sans les entreprises) se monte à environ 740 milliards de francs (oui, 740'000 millions), ce qui représente 115% du produit intérieur brut de la Suisse (PIB).

A cela s'ajoute la possibilité fiscale de déduire les intérêts de la dette des revenus du contribuable, tant au niveau de l'impôt fédéral qu'à celui des cantons, phénomène qui est régulièrement mis en avant par nombre de conseillers financiers pour justifier le maintien d'un niveau d'endettement élevé sur le patrimoine immobilier. Mais est-ce vraiment une bonne idée ?

« A l'heure actuelle, les comptes d'épargne ne rapportent plus rien. »

En premier lieu, le simple bon sens veut que celui qui rembourse ses dettes s'enrichit. Plus les intérêts sont élevés, plus le décaissement, le coût économique, est élevé : ce qui compte, c'est le montant net qui sort du patrimoine. Le fait de réaliser une épargne d'impôt a pour corollaire une charge effective d'intérêts, qui grève le budget du ménage.

Un autre argument servi est celui de placer son argent dans des produits d'assurance ou bancaires, plutôt que de rembourser ses dettes, et d'obtenir de cette façon des rendements attractifs.

Cela est envisageable, à la double condition (1) de pouvoir obtenir un rendement sans risque qui soit supérieur aux intérêts (nets, c'est-à-dire après avoir pu les déduire dans la déclaration d'impôts) payés au prêteur, et (2) de pouvoir déduire dans sa déclaration d'impôt, le montant qui doit alors servir à un placement plutôt qu'au remboursement de la dette (système dit « de l'amortissement indirect »), la somme accumulée pendant X années étant utilisée en fin de compte pour rembourser d'un coup tout ou partie de la dette. Sur ce second plan, seuls les montants versés dans la prévoyance dite « liée » (rachats effectués dans le 2ème pilier -LPP-, cotisations dans le 3ème pilier A), permettent une déduction fiscale.

Il est bien connu qu'à l'heure actuelle, les comptes d'épargne ne rapportent plus rien, et que les taux d'intérêts qui sont servis dans le domaine du 2ème pilier et du 3ème pilier A sont modestes. La partie obligatoire du 2ème pilier est rémunérée à 1%, et de façon souvent inférieure encore pour la partie qui va au-delà du minimum LPP prévu par la loi. Les taux sont de l'ordre de 0.1% dans le 3ème pilier A. Selon le choix du placement dans le 3ème pilier A auprès d'une banque ou d'une compagnie d'assurances, l'emprunteur s'expose à des risques en cas d'augmentation des taux d'intérêts hypothécaires s'il n'a pas bloqué son taux sur une période suffisamment longue, respectivement s'il cotise dans un 3ème pilier A dont le taux de rendement garanti ne pourra pas évoluer à la hausse parce ce qu'il est bloqué contractuellement pour toute la durée convenue... Payer 1,5% d'intérêts quand le placement rapporte 0,25%, ce n'est pas terrible, mais si les taux remontent à 4% et qu'on rémunère toujours le placement à 0,25%...

Dans les faits, l'avantage repose dès lors sur l'épargne d'impôt réalisée par la déduction du rachat d'années de cotisations dans la LPP ou de la prime versée dans le 3ème pilier A. Sans cette incitation fiscale, néant. Il faut ici rappeler que si le 2ème pilier est versé à terme sous forme de rentes, celles-ci sont entièrement imposées sur le revenu (et on aura en fin de compte simplement décalé dans le temps le moment de l'imposition), tandis qu'il y a un impôt réduit « à la sortie » si la LPP ou le 3ème pilier A sont récupérés sous forme de capital.

On voit que la planification devient rapidement du billard à 3 bandes... Mais il y a encore bien d'autres éléments de réflexion !

Les règles légales

En Suisse, les règles légales limitent le niveau d'endettement hypothécaire à 80% de la valeur du bien (ce qui signifie qu'il faut un apport de fonds propres de 20% au moins, dont au plus 10% peuvent provenir du 2ème pilier sous forme de retrait ou de mise en gage), seuil qui est ramené à 67% au jour de la retraite. La valeur déterminante du bien est dite « valeur de nantissement », qui bien souvent ne correspond pas au réel prix d'achat; la différence entre le prix d'achat (respectivement le prix de revient) et la valeur de nantissement doit dans tous les cas être financée par des fonds propres autres que ceux du 2ème pilier. Le niveau d'endettement moyen à la retraite est de l'ordre de 40 à 45%.

« Le bien immobilier représente souvent l'actif le plus important du couple dont la division est problématique. »

Une solution va devoir être trouvée, dans la planification, pour assurer au propriétaire un équilibre dans son budget, une flexibilité financière, le volant de liquidités suffisant pour assumer de futurs travaux d'entretien nécessaires (ou ordonnés par la PPE dans laquelle il vit ce qui le rend tributaire de la volonté d'autres personnes !). Inutile de songer à obtenir une augmentation de l'hypothèque après

la retraite ou à la veille de celle-ci, car une fois en phase de consommation de la fortune, les rentrées sont connues et en principe sans perspectives d'amélioration, tandis que les dépenses risquent d'augmenter par exemple en raison d'une hausse des taux.

Qu'en est-il en cas de divorce ?

La loi prévoit le partage des avoirs du 2ème pilier. Le bien immobilier représente souvent l'actif le plus important du couple dont la division est problématique. La difficulté du partage, et dans certains cas l'obligation de devoir rembourser le montant obtenu de l'institution de prévoyance dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement, peut impliquer qu'il n'y ait pas d'autre choix que de devoir vendre l'immeuble. A ce moment, les dettes doivent être remboursées, avec des pénalités qui peuvent être lourdes si les hypothèques ont été conclues avec un taux bloqué (favorable à la conclusion mais plus ensuite) sur une longue période.

Le problème est comparable en cas de séparation d'un couple de concubins dont chacun est copropriétaire d'une partie de l'immeuble : il doit souvent être vendu, et le produit de la vente est partagé, lorsqu'aucun des concubins ne peut reprendre seul la dette hypothécaire pour des raisons de coût ou tout simplement parce qu'il ne remplit pas les conditions de l'octroi d'un prêt.

Et en cas de décès ?

La loi protège le conjoint survivant (ce sont les articles 219 et 612a du code civil) en lui accordant la possibilité d'obtenir sur sa part (de liquidation de régime matrimonial ordinaire de la participation aux acquêts, et dans tous les cas dans la succession), l'usufruit voire la propriété de la maison d'habitation commune. Ainsi, pour autant qu'il invoque son droit avant le partage de la succession, le conjoint survivant a l'assurance de pouvoir continuer ses jours dans la résidence du couple au jour du décès (la règle ne s'applique pas pour une résidence secondaire), et dans les mêmes meubles. En fonction de son âge, il bénéficiera d'une pleine propriété, ou d'un usufruit. Dans les deux cas toutefois, il lui

appartient de déclarer en fortune l'estimation fiscale de l'immeuble et la dette, et dans les revenus le revenu fictif que représente la valeur locative, et d'assumer les frais d'entretien de même que le paiement des intérêts au prêteur. Tout cela à un âge où, souvent, le survivant se trouve dans une situation où il/elle ne veut ou ne peut plus s'occuper de la gestion du patrimoine au jour-le-jour. Encore faudra-t-il peut-être en plus gérer les difficultés relationnelles avec les représentants de la génération suivante. Tout cela milite, autant que possible, pour une indépendance financière la plus grande, et donc en faveur d'un remboursement de la dette.

Un taux hypothécaire à long terme

Sur un autre plan encore, un problème peut survenir du fait que le propriétaire a bloqué ses taux hypothécaires à très long terme, mais veut ou doit vendre le bien immobilier. Le prêteur exigera le remboursement des dettes, et une indemnité de sortie, pour rupture du contrat, qui peut être très importante... et plus nécessairement déductible fiscalement selon la jurisprudence du Tribunal fédéral et la pratique, variable, des cantons.

Ce sera la même problématique si le propriétaire a une rentrée d'argent importante et/ou inattendue (par exemple un héritage) : il parviendra facilement à rembourser une hypothèque à taux variable, mais une hypothèque à taux fixe bloquée sur une longue période uniquement avec une pénalité potentiellement non déductible fiscalement.

Un autre facteur est celui de « l'appel de marge ». Comme cela a été mentionné, la dette hypothécaire doit être ramenée à 67% de la valeur de l'immeuble en l'espace de 15 ans au maximum, la base de la valeur étant celle dite « de nantissement ». Dans la mesure où, pour diverses raisons (évolution du marché, défaut d'entretien, hausse importante des taux hypothécaires même si cela est théorique aujourd'hui, etc.), le prêteur réduit la valeur de nantissement, l'emprunteur peut être amené à devoir amortir de façon extraordinaire plus

rapidement son bien pour atteindre ces 67%. Le maintien d'un endettement élevé, sans prévoir de conserver (sur un compte bancaire, une police d'assurances, par des rachats dans la LPP, etc.) les sommes qui n'ont pas servi à amortir régulièrement la dette, par exemple parce qu'elles ont été utilisées pour financer le train de vie, risque de se retourner durement contre le propriétaire.

« La valeur locative est un revenu fictif qui est sensé correspondre à ce que le propriétaire toucherait s'il louait son logement. »

Un dernier élément, sans être exhaustif, est celui de la réforme de l'imposition de la valeur locative qui est actuellement discutée devant les Chambres fédérales. La valeur locative, c'est un revenu fictif qui est sensé correspondre à ce que le propriétaire toucherait s'il louait son logement.

Le projet prévoit de supprimer ce revenu fictif, mais seulement pour les résidences principales. Dès lors, les frais d'entretien ne seraient plus déductibles. Au niveau de l'impôt fédéral direct, les investissements servant à économiser l'énergie (isolation, panneaux solaires, etc.) ne seraient plus pris en compte, ni les travaux de restauration de monuments historiques. Les intérêts passifs, de la dette, ne seraient déductibles que s'il existe des revenus de la fortune; des intérêts seraient toutefois admis en déduction des revenus, avec une réduction progressive sur 10 ans, dans le cas d'acquisition d'un premier logement.

Les personnes âgées propriétaire d'une maison avec une hypothèque faible seraient sans doute parmi les gagnants puisqu'aujourd'hui la valeur locative augmente leurs revenus, avec des déductions faibles pour les frais notamment. Les propriétaires en général devraient y gagner en période de taux d'intérêts faibles. On peut être plus dubitatifs pour les jeunes familles qui peinent(peineront) à financer un achat, sans avoir la possibilité de bénéficier d'une aide de leurs parents... Ou encore

pour celles et ceux dont le rêve est de retaper une vieille maison...

Restera-t-il efficace de prévoir un blocage de taux sur une longue ou très longue période, si à terme une partie ou la totalité des intérêts ne serait plus déductible fiscalement ? Dans quelle mesure faut-il prendre en compte ce projet de réforme dans la renégociation actuelle du renouvellement de crédits ?

On le voit, entre le billard à trois bandes et la boule de cristal, apporter une réponse tranchée est difficile. Le soussigné, quant à lui, rembourse sa dette hypothécaire régulièrement...



PASCAL FAVRE
FIF FAVRE JURIDIQUE
ET FISCAL SA