

NEWSFLASH

Planification financière et successorale

Le logement en propriété après la retraite

On ne prend sa retraite qu'une fois dans la vie. C'est pourquoi il est important de bien se préparer à ce moment et d'avoir une bonne idée de sa situation en matière de prévoyance, de fiscalité, de succession et aussi de logement. Pour ceux qui possèdent un logement en propriété, la question de son financement se pose bien évidemment (capacité financière à la retraite). Au plus tard au moment du départ à la retraite, la question se pose: dois-je amortir mon hypothèque ou l'augmenter encore? Pourrai-je encore conclure une hypothèque après mon départ à la retraite? Pourrai-je payer mon logement en propriété même après ma retraite?

En Suisse, il faut apporter au moins 20% de capitaux propres, dont 10% peuvent provenir d'un prélèvement anticipé ou de la mise en gage de capitaux de prévoyance. Cela signifie que 10% doivent être financés par des fonds propres «durs».

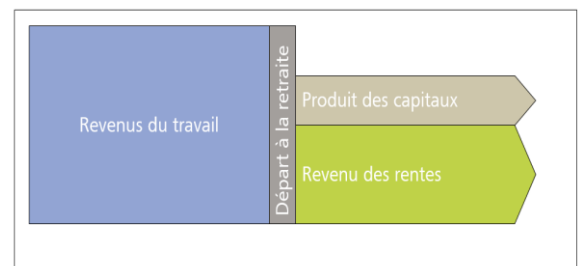
Si le logement en propriété fait l'objet d'une hypothèque, il faut savoir que les deux tiers de sa valeur vénale (ou de son prix d'achat) sont financés en tant que «prêt hypothécaire en premier rang» pour une durée indéterminée. Le reste de l'hypothèque, appelé «prêt hypothécaire en deuxième rang», doit être amorti dans les 15 ans ou avant que vous atteigniez l'âge ordinaire de la retraite. Cela signifie que plus un prêt hypothécaire en deuxième rang est conclu proche de la retraite, plus le montant de l'amortissement est élevé, car la durée de remboursement est plus courte. Si la capacité financière après la retraite n'est plus suffisante, il faudra même éventuellement rembourser une partie du prêt en premier rang via un nouvel amortissement.

Revenus après la retraite

Après la retraite, le revenu professionnel est remplacé par une rente AVS et une éventuelle rente de la caisse de pension. Ces deux rentes réunies doivent garantir le maintien du niveau de vie après la retraite. Mais le capital en caisse de pension peut aussi être perçu, totalement ou partiellement, sous forme de capital. Il n'est pas possible de dire globalement quelle est la meilleure option; divers critères et conditions cadres influent en effet sur la décision entre la rente ou le capital. Beaucoup de clients choisissent plutôt un prélèvement de capital partiel. Une partie du capital est donc perçue sous forme de rente de vieillesse à vie, et

l'autre partie comme prélèvement ponctuel unique de capital.

Les propriétaires d'un logement devraient être particulièrement attentifs à cette question du choix entre une rente ou un capital. En effet, l'option choisie modifie directement sur la capacité financière par rapport l'immeuble.



Capacité financière après la retraite

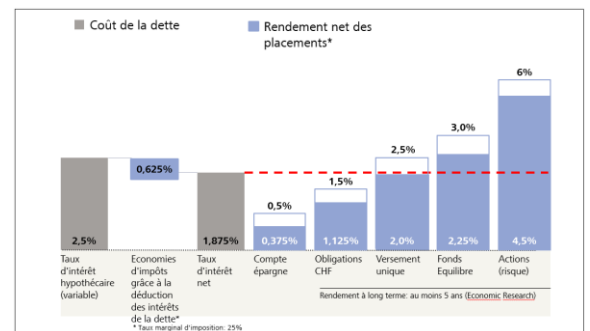
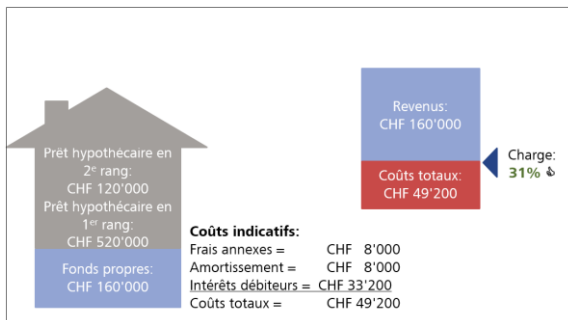
Après la retraite, la capacité financière est réexaminée; le revenu professionnel est remplacé par le revenu des rentes.

Après la retraite, les coûts indicatifs de l'immeuble ne doivent toujours pas dépasser un tiers du revenu disponible; le calcul est effectué en appliquant un taux d'intérêt à long terme de 5% et en comptant pour les frais d'entretien 1% de la valeur vénale ou du prix d'achat. Si le revenu sous forme de rente ou de capital (converti en rente) ne couvre plus les coûts indicatifs, l'hypothèque doit être amortie.

Si, en raison d'un prélèvement anticipé de capitaux en caisse de pension, le revenu de la rente se révèle insuffisant pour le financement du logement en propriété, il sera peut-être difficile (voire impossible) d'augmenter de nouveau l'hypothèque. Si la capacité financière est insuffisante après la retraite, des amortissements supplémentaires devront être envisagés.

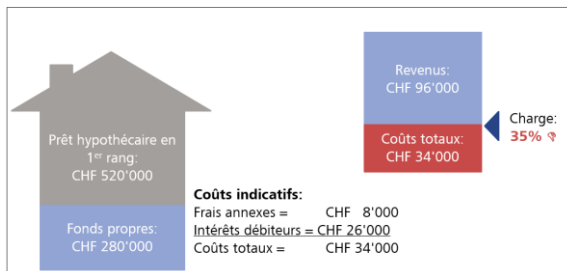
Capacité financière aujourd'hui – exemple pour un couple

Financement d'un bien d'une valeur de CHF 800'000 avec un revenu annuel de CHF 160'000. Quand on achète un logement, il faut en principe apporter au moins 20% du prix d'achat comme capitaux propres.



Capacité financière après la retraite – exemple pour un couple

Valeur de l'immeuble: CHF 800'000; rente de couple AVS: CHF 42'300; et rente de vieillesse LPP: CHF 53'700. Le prêt hypothécaire en deuxième rang d'un montant de CHF 120'000 a été remboursé.



Conclusion: Amortissement supplémentaire de l'hypothèque pour un montant de CHF 40'000, afin de garantir la capacité financière pour l'objet après la retraite.

Aspect fiscal

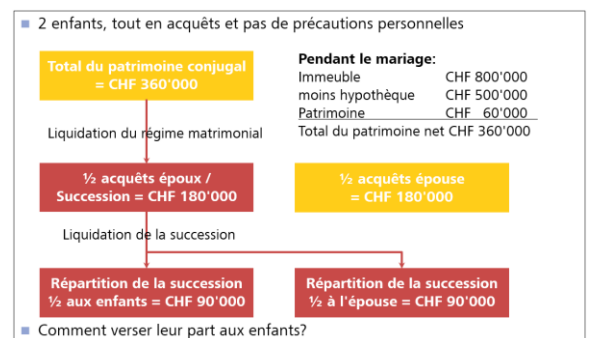
L'aspect fiscal est aussi souvent évoqué: on craint qu'après un remboursement, la charge fiscale soit plus lourde. En effet, la dette étant remboursée, les intérêts de la dette sont réduits et le montant déductible dans la déclaration fiscale est donc moins élevé. D'un point de vue arithmétique, c'est tout à fait possible; mais la situation fiscale ne doit pas être considérée isolément. Il faudrait plutôt se poser la question suivante: combien peut me rapporter cet argent si je le place au lieu de l'utiliser pour l'amortissement?

L'illustration ci-après montre clairement que la comparaison entre le coût de la dette après impôts (ici 1,875%) et le possible rendement net des placements est déterminante dans le choix d'investir l'argent dans l'immeuble ou dans des placements.

L'immeuble dans la succession

Il faut également réfléchir à la question de la succession. Si l'héritage se compose pour l'essentiel de l'immeuble, il peut être difficile pour les héritiers d'effectuer le partage. Cette situation peut même parfois obliger le partenaire survivant à vendre l'immeuble.

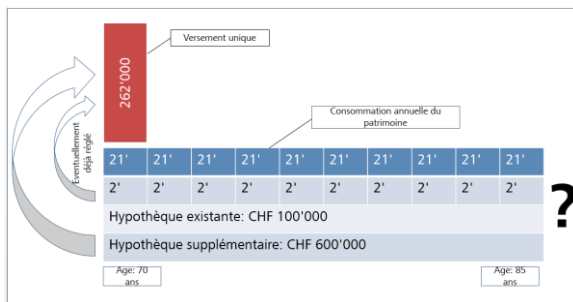
Un testament ou un contrat de mariage avec attribution des acquêts ou renonciation à l'héritage permettent de régler la succession de son vivant.



Problème: le conjoint ne dispose pas de suffisamment de liquidités pour verser leur part aux enfants → **Solution:** contrat de mariage avec attribution des acquêts ou testament avec restriction des enfants à leur part réservataire.

Liquidité / budget

Beaucoup de couples souhaitent ne pas avoir de dettes à rembourser après leur retraite. Cela demande d'être planifié avec soin. En effet, si des liquidités trop importantes sont immobilisées dans l'immeuble, il ne restera plus assez d'argent pour couvrir les dépenses courantes. Dans la plupart des cas, il n'est plus possible d'augmenter une hypothèque après la retraite. Si l'un des époux doit aller en maison de retraite ou dans un établissement de soins, les choses sont encore plus difficiles; il se peut même que l'immeuble doive être vendu si la charge est trop lourde. Il faut en outre vérifier si l'immeuble est adapté à des personnes âgées. Si ce n'est pas le cas, cet aspect doit aussi être pris en compte.



Il est recommandé d'établir un budget pour la période d'après la retraite. On remarque alors rapidement que, si les dépenses ne changent guère, les revenus baissent sensiblement. Cette lacune doit être comblée par la consommation du patrimoine disponible.

Une planification complète et précoce aidera à profiter sans soucis de son logement durant cette troisième étape de la vie.

Le logement en propriété après la retraite

- Faire réaliser une planification de retraite complète sans attendre (au plus tard à partir de 50 ans)
- Ne prélever des fonds de prévoyance de la caisse de pension que si cela n'entraîne aucune lacune de prévoyance à la retraite
- Les éventuelles lacunes de prévoyance dans la caisse de pension devraient être comblées au plus tard au moment du départ à la retraite; mettre de côté (en épargne) la différence entre le taux d'intérêt indicatif de 5% et le taux d'intérêt actuel
- Etablir, dans tous les cas, un budget avant et après la retraite
- S'assurer de disposer de suffisamment de liquidités ou se constituer un patrimoine (épargne) pour les dépenses courantes
- Une augmentation de l'hypothèque n'est judicieuse que si le rendement est supérieur à la charge d'intérêts pour l'augmentation de l'hypothèque ou pour la mise à disposition de liquidités (hypothèque inversée)
- La capacité financière pour l'immeuble doit être assurée tant aujourd'hui qu'à la retraite
- Faire un règlement précoce de la succession ou prendre des précautions personnelles en temps utile

Aide-mémoire "Propriété du logement"
Comment financer mon logement à la retraite?
[Plus d'infos.](#)

Entretien conseil

Préparez votre avenir avec nous. Prenez rendez-vous pour un entretien avec l'un de nos conseillers. Notre [formulaire de contact.](#)