

ÉCLAIRAGE Grégoire Schmidt, administrateur Schmidt Expert Immobilier

Taux hypothécaires bas, faut-il profiter pour amortir sa dette ?

Les directives FINMA obligent les débiteurs de créances hypothécaires à réduire leurs engagements jusqu'au 2/3 de la valeur du bien immobilier concerné.

Dans cette période de taux extrêmement bas, il semble approprié d'amortir une part plus significative afin que l'engagement financier diminue plus rapidement. La facture des intérêts étant plus légère, il est d'autant plus aisé de le faire. Un conseil qui s'impose naturellement dans le cadre d'un amortissement indirect réalisé dans la limite du montant fiscalement déductible. En effet, ce choix

offre plusieurs avantages: vous bénéficiez du rendement des avoirs de prévoyance, certes en baisse, mais proche des taux d'intérêt hypothécaires tout en profitant de larges déductions fiscales. Dans la majorité des cas, vous améliorez aussi vos rentes de retraite, d'invalidité, de veuve ou veuf ainsi que d'orphelin.

Si vous approchez de la retraite, il est aussi capital de vous rappeler que les conditions d'octroi d'hypothèque ont été durcies par les organes de contrôle bancaire. Vous serez ainsi dans l'obligation de rembourser une grande partie de vos

engagements pour cette échéance afin de respecter vos futurs ratios revenus-charges.

La probabilité statistique que les taux remontent dans le futur est plus élevée que l'inverse. Aujourd'hui, il est donc judicieux pour le débiteur d'une créance hypothécaire de l'amortir de manière substantielle en réduisant ses engagements par le biais de contrats de prévoyance troisième pilier dont l'échéance se situera, bien souvent, à l'âge de la retraite. ●

