

Propriété du logement et prévoyance

Quand on effectue un achat immobilier, on ne pense pas toujours aux implications que cela peut avoir sur la situation de prévoyance. La charge d'intérêts pourra-t-elle être assumée en cas d'invalidité ou de décès? Quelle sera la charge financière acceptable une fois la retraite venue? Nous vous présentons ici les aspects à considérer en matière de prévoyance lors de l'achat de votre logement.

Tous deux trentenaires, Anna et Simon attendent un enfant et envisagent d'acheter une maison. Leur apport en fonds propres sera constitué de leurs économies communes et d'une aide financière des parents d'Anna. Cette dernière ayant prévu de réduire fortement son taux d'occupation pour se consacrer au bébé, elle veut se renseigner en détail sur leur situation de prévoyance.

Pour commencer, le couple élabore un budget afin de déterminer les revenus annuels requis. Anna et Simon demandent ensuite une analyse de prévoyance, qui indique les revenus dont bénéficierait le conjoint survivant dans l'hypothèse d'un décès. Les calculs tiennent compte du fait que Simon travaillerait également plusieurs années à temps partiel pour s'occuper de son enfant.

L'analyse montre que le déficit de couverture serait plus important pour Simon car, vu le faible taux d'occupation d'Anna, il ne recevrait aucune rente dans le cadre de la prévoyance professionnelle (LPP)

Situation des revenus en cas de décès

Prestations en cas de décès d'Anna

suite à une maladie ou à un accident

Rentes AVS	25 000
Salaire net de Simon (taux d'occupation de 50%)	50 000
Revenu total	75 000
Déficit annuel	21 000

Revenus nécessaires

Pour le conjoint survivant et l'enfant

Frais de logement (intérêts, entretien, charges, amortissement)	36 000
Coût de la vie	60 000
Besoin total	96 000

Prestations en cas de décès de Simon

suite à une maladie (pas de lacune en cas d'accident)

Rentes AVS	32 000
Rentes LPP	40 000
Salaires net d'Anna (taux d'occupation de 20%)	12 000
Revenu total	84 000
Déficit annuel	12 000

ni de l'assurance-accidents (LAA). La situation est plus favorable pour Anna, parfaitement couverte si Simon décédait à la suite d'un accident. En cas de décès dû à une maladie, en revanche, des revenus supplémentaires seraient nécessaires pour couvrir les dépenses. Dans un scénario d'invalidité, le déficit annuel atteindrait 18 000 francs pour Anna et 25 000 francs pour Simon.

Des assurances risques flexibles

Anna et Simon ont chacun conclu une assurance risque décès, de 350 000 francs pour Anna et de 200 000 francs pour Simon. Le capital décès permettra au conjoint survivant de couvrir le déficit de son budget pendant 15 ans.

L'avantage du capital décès est que son utilisation est très flexible. Le conjoint survivant peut en effet choisir, au lieu de le dépenser progressivement, de s'en servir pour amortir son hypothèque et ainsi diminuer sa charge d'intérêts. Le capital peut aussi être employé pour financer

une formation, p. ex. en vue d'un retour à la vie active.

Il y a fort à parier que les besoins financiers d'Anna et de Simon vont évoluer au fil du temps. Peut-être auront-ils d'autres enfants, changeront-ils d'emploi, se sépareront-ils... Il est donc important de savoir que le montant des assurances risque décès peut à tout moment être augmenté ou abaissé, de même que celui des assurances pour perte de gain contractées par Anna et Simon pour se prémunir en cas d'invalidité. Les sommes assurées correspondent à leurs besoins actuels et pourront être adaptées par la suite en fonction de leur situation.

Encouragement à la propriété du logement via le capital LPP

Le bien immobilier visé par Anna et Simon est assez ancien et nécessite une rénovation. Ces travaux doivent-ils être financés par un retrait anticipé de la caisse de pension? Anna disposant d'un capital de libre passage de 50 000 francs et Simon de 60 000 francs, cette option semble

Fonctionnement de la couverture via un capital décès

- 1) Paiement du capital décès par l'assurance à l'ayant droit: en cas de décès d'Anna p.ex. CHF 350 000.-
- 2) Simon s'acquitte d'un impôt unique de 10% du capital décès (CHF 35 000.-) = capital net CHF 315 000.-
- 3) Simon couvre son déficit annuel par des prélèvements réguliers



à première vue très tentante. Cependant, plusieurs aspects doivent être pris en compte:

- Le retrait anticipé a un effet sur la charge fiscale puisqu'un impôt spécial exceptionnel d'environ 10% doit être acquitté en moyenne.
- Les fonds retirés ne rapportent plus d'intérêts et c'est autant de capital-vieillesse en moins. Étant donné qu'Anna et Simon ne seront à la retraite que dans 30 ans, le capital actuel pourrait s'élever d'ici là à 199 000 francs, compte tenu d'un taux moyen de 2%. Une fois investi dans une cuisine intégrée, du parquet ou une salle de bains, l'argent ne fructifie plus.
- Selon le contrat LPP, un retrait anticipé peut entraîner une nette dégradation des prestations en cas d'invalidité et de décès.
- En cas de lacune de cotisation, il n'est possible d'effectuer à nouveau des rachats fiscalement déductibles qu'après avoir remboursé le capital retiré à l'origine.
- Si Anna et Simon n'étaient pas mariés et vivaient en concubinage sans enfant, ils devraient se pencher sur un autre point très délicat: un certain nombre de règlements LPP ne prévoient aucune prestation en cas de décès pour le

partenaire survivant, ce qui implique que l'argent retiré doit immédiatement être remboursé conformément à l'obligation légale.

Anna et Simon peuvent également mettre en gage leur capital LPP. Dans ce cas, l'argent n'est pas versé à la banque, mais il lui sert de garantie. Une hypothèque supplémentaire devrait alors être contractée pour financer les travaux. Contrairement à l'option du retrait anticipé, cette solution permet de ne pas réduire les prestations de la caisse de pension, de ne pas payer d'impôt spécial et de continuer à pouvoir effectuer des rachats. En revanche, la charge d'intérêts augmente quelque peu et le montant mis en gage doit être remboursé au plus tard avant le départ à la retraite, à partir d'économies réalisées par ailleurs.

Amortissement direct et indirect

Avant d'accorder une hypothèque à Anna et Simon, la banque calcule leur capacité financière pour déterminer si leur situation est satisfaisante et définir les conditions du prêt. Selon le prix d'achat et les fonds propres, le prêt est divisé en deux hypothèques. Anna et Simon devront rembourser la 2^{ème} hypo-

thèque sur 20 ans ou au plus tard avant l'âge de 60 ans, p. ex. sous la forme d'un amortissement direct via des remboursements réguliers chaque année.

Pour le couple, il serait plus judicieux d'opter pour un amortissement indirect: le montant annuel est versé à cet effet sur un compte du pilier 3a et la dette remboursée seulement vers la fin de la durée d'amortissement. Cette solution présente plusieurs avantages:

- Les intérêts passifs restent constants pendant toute la durée du prêt et sont fiscalement déductibles.
- Les versements au pilier 3a peuvent aussi être déduits du revenu imposable.
- Via les intérêts composés, les avoirs sur le compte 3a croissent en permanence et lors du paiement, leur montant dépasse le capital nécessaire pour l'amortissement de la dette, même après déduction de l'impôt spécial.
- Si les taux hypothécaires venaient à augmenter fortement et à grever le budget du couple, le compte 3a pourrait à tout moment être utilisé pour amortir une partie du prêt de manière anticipée.

Vous aimeriez, vous aussi, effectuer une analyse de prévoyance ou financière?

Dans ce cas, contactez-nous via evaline au 0800 811 810 ou par e-mail à eva@bankcoop.ch pour convenir d'un rendez-vous sans engagement.

Si vous désirez en apprendre plus sur le **programme eva** ou vous abonner à notre **evaletter (courrier électronique)**: www.banquecoop.ch/eva. Sur ce site, vous pourrez également consulter notre **calendrier des manifestations** qui, nous n'en doutons pas, ne manquera pas de vous intéresser. Nous nous réjouissons de vous accueillir.