

LES VULGARISATEURS INFORMENT

# Choisir la meilleure variante pour rembourser ses dettes hypothécaires



**SAMUEL JORAY**

Responsable du secteur «Stratégie d'entreprises et projets collectifs»

026 305 58 06  
samuel.joray@fr.ch

Institut agricole de l'Etat de Fribourg  
www.grangeneuve.ch

«Ne rembourse pas tes dettes, tu vas payer beaucoup plus d'impôts!» entend-on régulièrement. Ce dicton populaire n'est pas faux en soi, mais il masque de nombreux autres aspects à prendre en compte avant de faire son choix. D'autant plus avec les taux hypothécaires actuels, historiquement bas.

Face à ses prêts hypothécaires, l'agriculteur a quatre stratégies possibles: ne pas les rembourser, pour autant que le banquier soit d'accord, les rembourser de manière directe, les rembourser de manière indirecte via un compte de prévoyance ou, enfin, rembourser d'un coup une partie de ses prêts via l'octroi d'un prêt agricole sans intérêt.

Prenons un exemple: Pierre Dujardin, agriculteur, a construit une stabulation libre et une villa il y a quinze ans. Jusqu'à maintenant, il a mis la priorité sur le remboursement obligatoire de ses crédits d'investissement. Ceux-ci sont désormais totalement remboursés. Il lui reste par contre un prêt hypothécaire de 500 000 francs sur le domaine, qui comprend les terres, la stabulation et son propre logement. Son objectif est maintenant de rembourser 200 000 francs, afin d'avoir une dette de maximum 300 000 francs dans dix ans. Il souhaite ainsi préparer la remise de l'exploitation à son fils à la valeur de rendement. Dans ce cas de figure, comment choisir la meilleure variante de remboursement des dettes?

■ Remboursement direct (variante 1)

La première possibilité qui s'ouvre à Pierre est simplement de rembourser chaque année 20 000 francs de son prêt hypothécaire. Après dix ans, il aura atteint son objectif d'endettement de 300 000 francs. L'avantage de cette solution est que ses intérêts hypothécaires diminueront chaque année, puisqu'ils seront recalculés année après année sur le nouvel état de la dette. L'inconvénient qui en découle est que les intérêts ainsi économisés ne pourront logiquement plus être déduits de son revenu imposable.

Mais que Pierre Dujardin se rassure: les impôts supplémentaires à payer seront bien plus faibles que les intérêts qu'il aurait dû payer à son banquier! En effet, si son revenu imposable augmente de 1000 francs parce que ses intérêts déductibles sont inférieurs de 1000 francs, alors sa facture fiscale augmentera d'environ 250 francs. Ce chiffre varie selon le taux d'imposition marginale, valable au niveau fédéral, cantonal, communal et éventuellement paroissial. Il y aura également environ 100 francs d'AVS à payer en plus. Au final, un solde positif en sa faveur de 650 francs pour 1000 francs d'intérêts économisés.

Il faut donc absolument retenir de ce calcul qu'un franc déduit aux impôts n'engendre jamais deux francs d'économie fiscale. Autrement dit, si les intérêts de Pierre Dujardin diminuent, l'augmentation



Dans la situation actuelle où les taux hypothécaires sont historiquement bas, le remboursement indirect constitue la meilleure stratégie.

d'impôts et d'AVS représentera seulement un tiers du montant économisé chez le banquier. Et les deux autres tiers resteront dans sa poche.

Au final, Pierre Dujardin aura économisé 14 000 francs en remboursant régulièrement ses dettes hypothécaires, même en prenant en compte un taux d'intérêt bas comme actuellement. Si le taux hypothécaire était de 4%, l'économie serait le double!

■ Remboursement indirect (variante 2)

Pierre Dujardin peut faire mieux encore. Au lieu de rembourser chaque année son prêt hypothécaire de manière directe, il peut le faire de manière indirecte, via un compte de 3<sup>e</sup> pilier auprès de sa banque. Cela signifie que le montant dévolu au remboursement n'est pas versé sur le compte hypothécaire, mais sur un compte épargne lié (pilier 3a). Celui-ci augmente donc chaque année et sera rémunéré par un intérêt positif,

actuellement inférieur à 1%. De son côté, le prêt hypothécaire demeure au même niveau et, par conséquent, les intérêts hypothécaires à payer également.

Où est donc l'avantage? Contrairement au remboursement direct qui n'est pas une charge et donc pas déductible fiscalement, la cotisation sur un compte 3a est déductible sur l'avis de taxation. Dans cette variante, Pierre Dujardin peut donc déduire de son revenu les intérêts hypothécaires, mais aussi la cotisation de prévoyance.

La législation prévoit un plafond au montant déductible, à savoir 20% du revenu provenant d'une activité lucrative, mais au maximum 33 840 francs en 2016. Cette limite est valable pour celui qui n'est pas déjà affilié à une caisse de prévoyance.

Admettons que le revenu de notre agriculteur lui permette de cotiser 15 000 francs sur un compte de pilier 3a et que le solde serait rem-

boursé de manière directe (5000 francs) selon le principe de la variante 1. La législation prévoit que le compte de prévoyance peut être retiré tous les 5 ans, entre autres pour rembourser la dette liée à son logement. A noter que le retrait est imposé, mais à un taux nettement plus bas que l'impôt sur le revenu. Ce taux généralement progressif incite à ne pas attendre sa retraite pour retirer en une fois le 3<sup>e</sup> pilier, mais à faire des retraits intermédiaires, avant que le taux d'imposition n'augmente trop.

Avec un taux hypothécaire de 2%, le tableau montre que cette variante permet sur dix ans une économie de 38 000 francs par rapport à la situation où il n'aurait pas du tout remboursé sa dette. L'avantage financier est de 24 000 francs par rapport au remboursement direct (variante 1). Il y a donc une réelle économie fiscale à passer par une épargne de prévoyance. Dans la situation actuelle où les taux hypothécaires sont historiquement bas, cette variante constitue même la meilleure stratégie de remboursement.

Le raisonnement peut également être transposé pour quelqu'un qui envisage une prévoyance facultative à une institution de prévoyance (2<sup>e</sup> pilier). Il faut par contre étudier avec la caisse quelles sont les modalités de cotisation et de retrait.

■ Conversion de dettes (variante 3)

L'Ordonnance sur les mesures d'accompagnement social dans l'agriculture (OMAS) permet d'octroyer un prêt sans intérêt pour rembourser une dette coûtant intérêt. Sous certaines conditions précisées par cette ordonnance, Pierre Dujardin pourrait donc demander un prêt de 100 000 francs et rembourser d'un coup son prêt bancaire du même montant. Il aura un remboursement annuel de 10 000 francs pour le nouveau prêt de la caisse de crédit agricole et 10 000 francs de remboursement envers sa banque, s'il veut atteindre son objectif

Charge maximale

Directement liée à la valeur de rendement de l'entreprise agricole, cette limite d'endettement n'évolue pas au même rythme que les coûts de construction. L'écart se creuse donc entre le potentiel de financement et le coût général des infrastructures. L'agriculteur a donc tout intérêt à rembourser ses prêts hypothécaires au fur et à mesure sans quoi il risque de limiter très fortement son potentiel d'investissement pour le futur et de se retrouver coincé lorsque par exemple un propriétaire décidera de vendre les terres qu'il loue actuellement. Dans ce cas il risque enfin de remettre à la génération suivante une exploitation fortement endettée et celle-ci ne constituera pas pour lui une épargne vieillesse.

Comparaison des variantes de remboursement de prêt hypothécaire

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total	Bonus par rapport à la variante 0
Variante 0	Pas de remboursement													
	Prêt hypothécaire	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000		
	Intérêt hypothécaire 2%	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	110000	
Variante 1	Remboursement direct													
	Prêt hypothécaire	500000	480000	460000	440000	420000	400000	380000	360000	340000	320000	300000		
	Remboursement direct	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000		
	Intérêt hypothécaire 2%	10000	9600	9200	8800	8400	8000	7600	7200	6800	6400	6000	88000	
	Impôt supplémentaire 25%	0	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	5500	
	AVS supplémentaire 10%	0	40	80	120	160	200	240	280	320	360	400	2200	
	<b>Total</b>												<b>96000</b>	<b>14000</b>
Variante 2	Remboursement indirect													
	Prêt hypothécaire	500000	495000	490000	485000	480000	400000	395000	390000	385000	380000	300000		
	Cotisation 3a	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000		
	Remboursement direct	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000		
	Intérêt hypothécaire 2%	10000	9900	9800	9700	9600	8000	7900	7800	7700	7600	6000	94000	
	Intérêt positif 0,5%	75	150	226	302	379	455	531	607	683	759	835	2721	
	Impôt supplémentaire 25%	-3750	-3725	-3700	-3675	-3650	-3250	-3225	-3200	-3175	-3150	-2750	-37250	
	Impôt retrait 3 <sup>e</sup> pilier						5600					5600	11200	
	AVS supplémentaire 10%	0	10	20	30	40	200	210	220	230	240	400	1600	
	<b>Total</b>												<b>72000</b>	<b>38000</b>
Variante 3	Prêt «conversion dettes»													
	Prêt hypothécaire	400000	390000	380000	370000	360000	350000	340000	330000	320000	310000	300000		
	Remboursement CI	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000		
	Remboursement direct	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000		
	Intérêt hypothécaire 2%	8000	7800	7600	7400	7200	7000	6800	6600	6400	6200	6000	77000	
	Impôt supplémentaire 25%	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1000	8250	
	AVS supplémentaire 10%	200	220	240	260	280	300	320	340	360	380	400	3300	
	<b>Total</b>												<b>89000</b>	<b>21000</b>

Les lignes «impôt» et «AVS/AI/APG» calculent la différence d'imposition et de cotisation par rapport à la variante 0.