

Comment sortir d'un emprunt à taux fixe

Les taux d'intérêts sont encore et toujours historiquement bas. Tout un chacun peut être tenté de sortir de son emprunt actuel pour en contracter un autre en bénéficiant des nouveaux taux. Une indemnité sera généralement facturée par le créancier. Comment celle-ci est-elle déterminée? Quel en est l'impact fiscal? Est-ce finalement une opération intéressante?

Bernard Jahrmann
Expert-comptable diplômé

Cette nouvelle donne va particulièrement motiver celui qui va nouvellement acquérir sa villa ou son appartement. Elle a par contre de quoi désenchanter le propriétaire qui a bloqué son taux de crédit plusieurs années auparavant et constater que son choix n'a pas été le bon. Rappelons toutefois que le crédit hypothécaire à taux bloqué présente l'avantage de s'éviter toute surprise sur une évolution négative des taux durant la période du contrat. Néanmoins, il se peut que l'on soit tenté de rompre le contrat de crédit hypothécaire avant son terme. Mais avant toute décision, il y a lieu de s'informer quant à la couleur et l'acidité de la sauce avec laquelle on sera mangé!

Quelle indemnité?

Les banques et les assurances ont une manière relativement similaire de calculer l'indemnité. Prenons l'exemple d'un emprunt de 500 000 francs, bloqué à l'époque à 4%. En cas de rupture



Il vaut la peine de bien mesurer tous les paramètres avant de s'engager dans un emprunt à taux fixe ou variable.

anticipée trois ans avant terme, le créancier va replacer les fonds reçus en retour sur le marché monétaire, admettons dans notre cas à 1%. L'indemnité correspondra alors à 4% (le taux prévu contractuellement) – 1% (placement sur le marché), soit 3% multipliés par 3 (le nombre d'années restantes contractuellement) multipliés par le capital prêté (500 000.-) soit 45 000 francs. Demeurent réservées les concessions qui pourraient être faites par la banque ou l'assurance, dépendant de l'importance des relations entretenues avec le débiteur.

Traitement fiscal

Une fois que le montant de l'indemnité a été psychologiquement digéré, on se pose la question de savoir dans quelle mesure celle-ci pourra être portée en déduction fiscale. A défaut de jurisprudence du Tribunal fédéral, les cantons n'appliquent pas tous le même principe. En Suisse romande, le seul «Neinsager» est le canton du Jura. Ainsi, le contribuable jurassien ne pourra adoucir sa peine pécuniaire par une réduction d'impôt.

Un canton «ça dépend» est celui de Neuchâtel. En effet, selon les autorités fiscales, il y a lieu de distinguer deux cas de figure:

1. Si le contrat est résilié, la dette est supprimée. Ce montant unique revêt ainsi le caractère d'une somme versée à titre de dédommagement, dont la déduction n'est pas autorisée.
2. Si le prêt est reconduit (prêt remboursé et remplacé par un autre à des conditions plus favorables), le versement unique revêt le caractère d'intérêts passifs déductibles.

Les «Jasager» sont les cantons de Genève, Valais, Fribourg et nouvellement le canton de Vaud qui applique enfin concrètement un arrêt du Tribunal cantonal datant de 2000.

En conclusion, il s'avère que l'indemnité de rupture d'un emprunt hypothécaire à terme fixe peut être élevée, ce d'autant plus si elle ne peut être portée en déduction du revenu imposable. Économiquement, il est donc recommandé d'examiner si l'opération est vraiment globalement rentable.