

Amortissement d'une hypothèque – Arguments pour et contre le remboursement volontaire

La dette hypothécaire des propriétaires suisses est élevée en comparaison internationale et souvent, ces derniers ne la remboursent pas. Les raisons en sont nombreuses. Néanmoins, l'amortissement de l'hypothèque peut s'avérer judicieux. Découvrez à quel moment un amortissement volontaire est avantageux et dans quel cas il vaut mieux cesser d'amortir l'hypothèque.

L'amortissement de la première hypothèque est facultatif

Quiconque conclut une hypothèque doit de l'argent à la banque. Lorsque ces dettes sont remboursées, on dit en jargon bancaire que l'hypothèque est **amortie**. L'amortissement de la deuxième hypothèque est obligatoire.

Contrairement à la deuxième hypothèque, l'amortissement de la première hypothèque est facultatif. En outre, dans le cas d'une hypothèque Libor ou d'une hypothèque à taux fixe, l'amortissement sans frais n'est possible qu'après expiration de la durée. Il existe pourtant des arguments en faveur de l'amortissement de l'hypothèque si vous disposez d'un capital libre, tandis que d'autres facteurs s'y opposent. En voici un aperçu:



Amortissement d'une hypothèque

L'amortissement de l'hypothèque ainsi que les avantages et les inconvénients – en bref

[Visionner la vidéo →](#)

Arguments en faveur de l'amortissement de la première hypothèque

Amortir son hypothèque permet de payer moins d'intérêts

Plus les intérêts hypothécaires sont élevés, plus la charge mensuelle est importante. Par conséquent, les taux d'intérêt jouent un rôle important au moment de déterminer si une hypothèque doit être amortie ou non. Si vous remboursez 100 000 francs de l'hypothèque à un taux d'intérêt de 2,2%, vous économisez 2200 francs de charges d'intérêts par an. Avec un taux d'intérêt de 1,2%, vous n'économisez que 1200 francs. Plus la charge d'intérêt est élevée, plus il est intéressant d'amortir une hypothèque.

Le taux d'endettement diminue avec l'amortissement volontaire

Les hypothèques ne sont rien d'autre que des dettes. Beaucoup sont mal à l'aise avec l'idée d'être endettés. Certains propriétaires perçoivent même une hypothèque importante comme un fardeau, puisque la banque a souvent financé plus de la moitié du bien immobilier.

Il convient également de noter que la valeur d'un bien immobilier peut varier. Dans le meilleur des cas, elle augmente avec le temps. Mais le bien peut également perdre de la valeur, ce qui se traduit par une augmentation du pourcentage de l'hypothèque par rapport à la valeur du bien. Autrement dit, le taux d'endettement augmente. Les propriétaires peuvent alors rembourser la dette par un amortissement volontaire de l'hypothèque. Ils réduisent ainsi la dette privée et augmentent leur part dans la valeur du bien.

Amortissement direct et indirect

Une hypothèque peut être amortie directement ou indirectement. Découvrez les différences entre les deux modes de remboursement, ainsi que leurs avantages.

[Lire l'article](#) →

Arguments contre l'amortissement de la première hypothèque

Ne pas amortir son hypothèque permet de payer moins d'impôts

Un bien immobilier est imposable. D'une part en tant que fortune, d'autre part en tant que [valeur locative](#), qui est intégrée dans le revenu. Dans le même temps, la loi permet de déduire les intérêts des dettes hypothécaires du revenu. Il peut donc s'avérer judicieux de ne pas amortir l'hypothèque et de maintenir la possibilité de déduction.

Perspectives de rendement manquées à cause de l'amortissement

Si le capital libre est utilisé pour amortir l'hypothèque, il ne pourra pas servir à autre chose, notamment à réaliser des rendements. L'ampleur des rendements manqués dépend de votre disposition personnelle à assumer des risques.

Supposons que vous investissiez dans des actions et réalisiez un rendement annuel de 3%, ce rendement est supérieur aux économies d'intérêts obtenues en cas d'amortissement. Dans ce cas, vous serez perdant avec l'amortissement. En revanche, si vous êtes axés sur la sécurité en matière de placement et si vous investissez dans des emprunts d'État ou déposez votre capital sur le Compte d'épargne, le rendement est nettement moins élevé. Dans ce cas, l'économie d'intérêts résultant de l'amortissement peut être supérieure au rendement manqué.

Assurer la sécurité: conserver des liquidités au lieu d'amortir l'hypothèque

Un capital librement disponible peut apporter une certaine sécurité, en particulier si vous envisagez de rénover votre maison ou si vous partez bientôt à la retraite. Car rien ne garantit que vous pourrez augmenter à nouveau une hypothèque une fois qu'elle aura été amortie.

Si vous renoncez à amortir l'hypothèque, vous pourrez financer la rénovation avec vos fonds propres. De plus, les personnes âgées sont parfois contentes de pouvoir augmenter une faible rente avec leur épargne. Par conséquent, il est rarement intéressant de viser une maison sans dettes et d'amortir intégralement l'hypothèque.

Conclusion: l'amortissement de l'hypothèque comporte à la fois des avantages et des inconvénients

Il est donc impossible de d'émettre une recommandation générale pour ou contre l'amortissement volontaire. Il est important de considérer tous les facteurs: est-ce que je fais plus d'économies quand j'ai moins d'intérêts à payer, ou l'avantage fiscal est-il plus important? Puis-je obtenir un rendement du capital supérieur aux intérêts que j'économise? Ai-je besoin d'un capital libre ou puis-je me permettre d'amortir l'hypothèque?

Cela dit, il n'est pas facile de peser le pour et le contre. Et même si un amortissement était intéressant d'un point de vue purement arithmétique, d'autres arguments pourraient s'y opposer. Il est donc utile de demander conseil à un expert.