

Compte bancaire ou assurance vie ?

La décision de prendre un compte bancaire dépendra du profil du client et de ses besoins. Par exemple, si l'emprunteur est célibataire et n'a pas de charges de famille, qu'il dispose de suffisamment de liquidités et qu'en outre son hypothèque est assez légère, le compte de prévoyance constitue une bonne solution.

En revanche, s'il s'agit d'une famille avec mère au foyer pour s'occuper des enfants et que l'hypothèque est très élevée, le choix de l'assurance vie paraît s'imposer. Ce couple pourrait tout de même choisir un compte de prévoyance, qu'il devrait compléter par une assurance vie en cas d'invalidité et de décès.

Mais ce complément aurait aussi un coût. Un tel montage peut finalement se révéler moins intéressant qu'un amortissement via une assurance vie. En fait, il n'y a pas de règle absolue et chaque cas doit être examiné individuellement, avec l'aide d'un professionnel.

5. Amortissement direct ou indirect ?

Comparons maintenant les coûts de l'amortissement direct avec ceux de l'amortissement indirect, en prenant des conditions plus proches de la réalité en Suisse : comme on l'a déjà dit, l'amortissement y est beaucoup plus lent qu'à l'étranger, de l'ordre de 1 à 2 % de l'emprunt, en commençant par le 2^e rang. Ensuite, pour le 1^{er} rang, certaines banques laissent les emprunteurs libres de continuer à rembourser ou non.

Pour illustrer ces deux types d'amortissement, on a choisi deux couples dont la situation ne diffère que par le revenu imposable : élevé ou moyen. On va ainsi pouvoir évaluer le type d'amortissement le plus avantageux pour chacun.

Dans ces exemples, proposés par Swisslife en juillet 2005, l'amortissement indirect s'appuie sur une assurance vie. Mais on doit tenir compte du fait que le couple qui amortit via un tel produit bénéficie d'une couverture en cas de décès et d'invalidité, contrairement à celui qui amortit de manière directe. Pour que la comparaison ait un sens, il faut donc que celui qui choisit la méthode directe souscrive en outre une assurance vie décès dégressive, comprenant la couverture de la perte de gain en cas d'invalidité.

Assurance vie décès dégressive

Il s'agit d'une assurance risque pur, dont le capital garanti en cas de décès va en diminuant progressivement à l'approche de l'échéance.

Cas pratique avec un revenu imposable élevé

On suppose dans ce cas qu'un couple sans enfant, établi à Saint-Sulpice (VD), gagne 220'000 francs de revenu imposable cantonal. Le 1^{er} rang s'élève à 650'000 francs, au taux fixe de 3,5 % et le 2^e rang à 150'000 francs, au taux fixe de 4,5 %. L'amortissement est de 5 % par an sur le 2^e rang, soit 7'500 francs. Commençons par l'amortissement direct, par annuités dégressives.

Amortissement direct

Les intérêts pour la première année sur le 1^{er} et 2^e rang sont de :

Taux 1^{er} rang x Hypothèque 1^{er} rang = Intérêts sur 1^{er} rang

$$3,5 \% \times \text{CHF } 650'000 = \text{CHF } 22'750$$

Taux 2^e rang x Hypothèque 2^e rang = Intérêts sur 2^e rang

$$4,5 \% \times \text{CHF } 150'000 = \text{CHF } 6'750$$

La charge d'intérêts pour la première année va donc s'établir à :

<i>Intérêts 1^{er} rang</i>		CHF 22'750
+ <i>Intérêts 2^e rang</i>	+	CHF 6'750
<hr/>		
<i>Intérêts 1^{re} année</i>		CHF 29'500

Les intérêts et l'amortissement pour la première année coûteront :

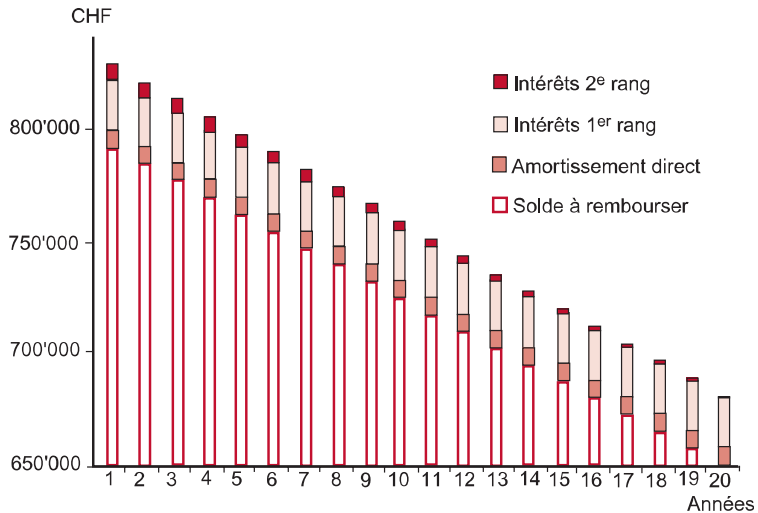
<i>Intérêts</i>		CHF 29'500
+ <i>Amortissement</i>	+	CHF 7'500
<hr/>		
<i>Charges financières</i>		CHF 37'000

À la fin de la deuxième année, les intérêts sur le 2^e rang vont diminuer, puisque l'hypothèque s'est réduite de 7'500 francs :

(Emprunt – Amortissement) x Taux d'intérêt = Intérêts 2^e rang

$$(\text{CHF } 150'000 - \text{CHF } 7'500) \times 4,5 \% = \text{CHF } 6'412.50$$

La diminution des intérêts de l'hypothèque en 2^e rang va se poursuivre jusqu'à son remboursement complet, comme on le voit ci-dessous. On notera qu'on a représenté uniquement l'hypothèque en 2^e rang, puisque c'est seulement cette partie de l'emprunt qui est amortie au cours des 20 premières années.



On peut maintenant établir le total des différentes charges, en commençant par la somme des intérêts à payer sur 20 ans. Ce calcul, effectué par Swisslife, montre une charge d'intérêts de 525'880 francs lorsque le 2^e rang de 150'000 francs sera complètement amorti. À quoi il faut ajouter le coût de l'assurance décès dégressive et perte de gain qui va s'élever au total à 29'360 francs selon une offre de Swisslife en juillet 2005. On peut donc calculer les charges financières (y compris l'amortissement du 2^e rang) :

<i>Somme intérêts (1^{er} et 2^e rang)</i>	CHF 525'880
<i>Amortissement</i>	CHF 150'000
+ <i>Primes ass. décès et perte de gain</i>	+ CHF 29'360
<hr/>	<hr/>
<i>Charges financières</i>	CHF 705'240

Du côté des économies fiscales, la déduction des intérêts débiteurs va générer une économie de 205'640 francs (calcul Swisslife), tandis que la déduction des primes de l'assurance décès et perte de gain dégagera une économie de 11'488 francs (calcul Swisslife).

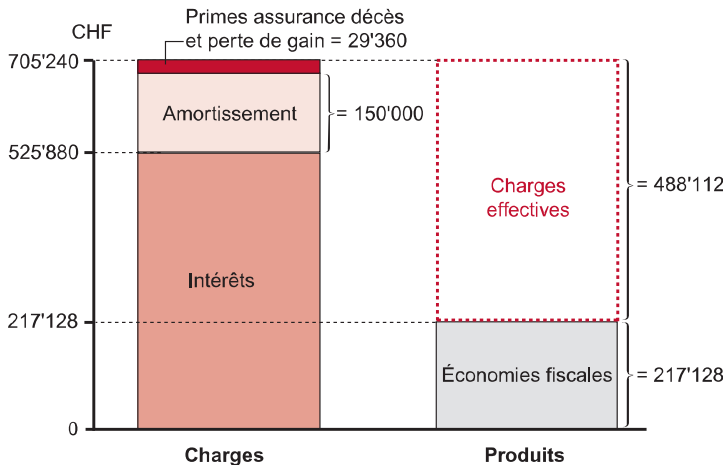
Les économies fiscales s'élèvent donc à :

<i>Économie fiscale sur intérêts</i>	CHF 205'640
+ <i>Éco. fiscale ass. décès et perte gain</i>	+ CHF 11'488
<hr/>	<hr/>
<i>Économies fiscales</i>	CHF 217'128

On peut alors établir les charges effectives de ce financement :

<i>Charges financières</i>	CHF 705'240
– <i>Économies fiscales</i>	– CHF 217'128
<hr/>	<hr/>
<i>Charges effectives</i>	CHF 488'112

On peut faire figurer les charges financières – intérêts, amortissement et primes de l'assurance décès et perte de gain – dans la colonne de gauche et les produits – économies fiscales – dans la colonne de droite. La différence donne les **charges effectives** :

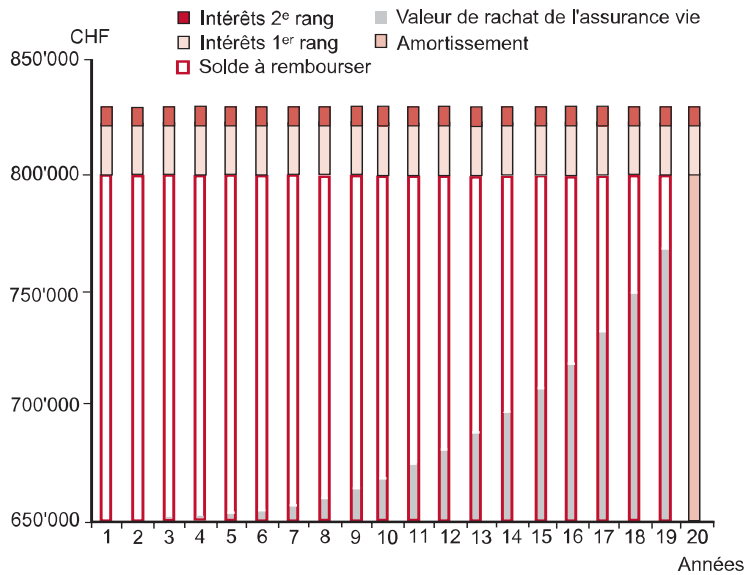


Amortissement indirect

Si l'on se tourne maintenant du côté de l'amortissement indirect par le biais d'une assurance vie, la solution la plus simple qui s'offre au débiteur est de souscrire un tel produit sur la durée d'amortissement de l'hypothèque en 2^e rang et de fixer le capital garanti à hauteur du remboursement à effectuer à l'échéance.

Dans notre exemple, la durée de l'assurance serait de 20 ans, avec un capital garanti de 150'000 francs à recevoir à l'échéance en cas de vie ou en cas de décès avant le terme du contrat, auquel s'ajouterait la participation aux excédents. En cas d'incapacité de gain, l'assuré serait exonéré du paiement des primes.

À l'échéance, si l'assuré est toujours vivant, le capital garanti servira donc à rembourser en une fois le 2^e rang. Quant aux excédents, s'il y en a, ils pourront servir à régler tout ou partie de l'impôt qui sera prélevé sur le retrait du capital. Comme l'emprunt reste inchangé jusqu'au remboursement du 2^e rang, la charge d'intérêts sera tout aussi stable à 29'500 francs, ainsi qu'on le voit dans la représentation graphique ci-dessous :



Concrètement, Swisslife proposait, dans le cadre de notre exemple, une prime d'assurance annuelle de 7'239 francs par an. Sur 20 ans, les primes d'assurance vie coûteront donc au total :

$$\text{Prime d'assurance} \times \text{Durée du contrat} = \text{Primes d'assurance}$$

$$\text{CHF } 7'239 \times 20 \text{ ans} = \text{CHF } 144'780$$

La charge d'intérêts sera évidemment plus élevée qu'en procédant à un amortissement direct, puisque le montant des intérêts est fixe jusqu'au remboursement du 2^e rang :

Intérêts annuels x Durée 2^e rang = Somme des intérêts

$$\text{CHF } 29'500 \times 20 \text{ ans} = \text{CHF } 590'000$$

À ce coût, il faut encore ajouter l'impôt prélevé au moment du retrait du capital garanti de l'assurance vie, de 12'490 francs (calcul Swisslife). Au total, les charges financières sur 20 ans s'élèvent à :

<i>Somme des intérêts</i>		CHF 590'000
+ <i>Primes d'assurance</i>	+ CHF	144'780
+ <i>Impôt sur retrait</i>	+ CHF	12'490
		<hr/>
<i>Charges financières</i>		CHF 747'270

À ce montant brut, il faudra retrancher différents éléments, à commencer par l'économie fiscale produite par les intérêts, qui est de 11'526 francs par an (calcul Swisslife), soit, sur 20 ans :

Économie fiscale annuelle x 20 ans = Éco. fiscale sur intérêts

$$\text{CHF } 11'526 \times 20 \text{ ans} = \text{CHF } 230'520$$

On pourra également déduire l'économie fiscale sur les primes de l'assurance vie, qui s'élève à 2'824 francs par an, soit, sur 20 ans :

Éco. fiscale prime ass. vie x 20 ans = Éco. fiscale primes ass. vie

$$\text{CHF } 2'824 \times 20 \text{ ans} = \text{CHF } 56'480$$

Au total, les économies fiscales sont donc de :

<i>Économie fiscale sur intérêts</i>		CHF 230'520
+ <i>Économie fiscale sur primes ass. vie</i>	+ CHF	56'480
		<hr/>
<i>Économies fiscales</i>		CHF 287'000

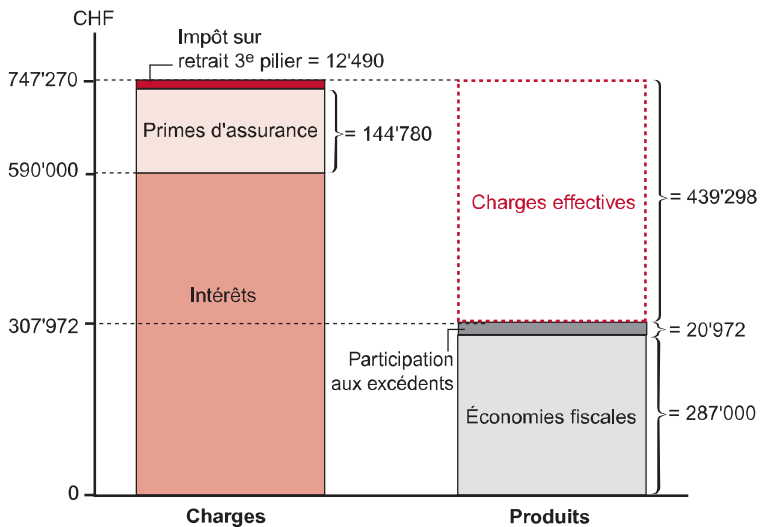
Enfin, il faut rajouter à ces économies fiscales la participation aux excédents, pour 20'972 francs. Au total, les produits générés par l'amortissement indirect s'élèvent à :

<i>Économies fiscales</i>	CHF 287'000
+ <i>Participation aux excédents</i>	+ CHF 20'972
<hr/>	
<i>Produits financiers</i>	CHF 307'972

On peut donc établir les charges effectives de cette opération :

<i>Charges financières</i>	CHF 747'270
- <i>Produits financiers</i>	- CHF 307'972
<hr/>	
<i>Charges effectives</i>	CHF 439'298

Pour récapituler cette suite de longs calculs, on a représenté ci-dessous les charges – intérêts, primes d'assurance, impôt sur le retrait – dans la colonne de gauche et les produits – économies fiscales et participation aux excédents – dans la colonne de droite. Leur différence fournit les **charges effectives** de 439'298 francs :



Bilan comparatif

Si l'on compare maintenant le coût de l'amortissement direct, qui s'élevait à 488'112 francs, avec l'amortissement indirect, on constate que cette dernière méthode serait sensiblement plus avantageuse :

<i>Charges effectives amortis. direct</i>		CHF 488'112
– <i>Charges effectives amortis. indirect</i>	–	CHF 439'298
<hr/>		
<i>Coût suppl. amortissement direct</i>		CHF 48'814

Si l'avantage financier présenté est très net, il faut noter qu'il le serait beaucoup moins si les excédents – non garantis, rappelons-le ! – étaient tombés à zéro, au lieu des 20'972 francs promis. Si l'on ne tient pas compte des excédents, le résultat peut même se renverser, comme on le voit avec l'exemple suivant, soit un ménage disposant d'un revenu plus modeste, pour un emprunt identique.

Cas pratique avec un revenu imposable moyen

On reprend l'exemple précédent, soit un couple sans enfant, domicilié à Saint-Sulpice, mais avec une grande différence de revenu imposable, soit 80'000 francs, contre 220'000 francs. Prenons tout d'abord l'amortissement direct.

Amortissement direct

Étant donné que les conditions de financement restent identiques, les charges financières (intérêts + amortissement + primes d'assurance décès et perte de gain) le sont également, à 705'240 francs. En revanche, comme le taux marginal d'imposition de ce couple est nettement plus bas que celui qui gagne 220'000 francs par an, les économies fiscales tombent à 137'478 francs (calcul Swisslife), contre 217'128 francs pour le couple à revenu élevé. Les charges effectives vont donc se révéler, paradoxalement, beaucoup plus importantes pour ce couple au revenu réduit :

<i>Charges financières</i>		CHF 705'240
– <i>Économies fiscales</i>	–	CHF 137'478
<hr/>		
<i>Charges effectives</i>		CHF 567'762