

PENALITE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE – NOUVEL ARRET DU TRIBUNAL FÉDÉRAL

Pénalités de remboursement anticipé

Si un client résilie prématurément une hypothèque à taux fixe, il doit à l'institution financière une pénalité de remboursement anticipé. En gros, les clients doivent payer les intérêts dus jusqu'à la fin du contrat de prêt hypothécaire à taux fixe. Dans la pratique, diverses situations peuvent conduire à une telle résiliation du contrat avec une charge financière correspondante :

- Résiliation prématurée combinée à une nouvelle hypothèque de la même institution de financement (par exemple en raison de meilleures conditions)
- Résiliation prématurée combinée à une nouvelle hypothèque d'une autre institution de financement (par exemple en raison de meilleures conditions)
- Résiliation prématurée lorsque le bien est vendu
- Résiliation prématurée en raison de l'amortissement complet de la dette

Du point de vue du client, la situation est toujours la même : il payer les intérêts qui sont dus jusqu'à la fin du contrat.

Considération fiscale

D'un point de vue fiscal, ces pénalités de remboursement anticipé peuvent être considérées de deux manières :

- En tant qu'intérêts de dette déductibles : avec le paiement de la pénalité de remboursement anticipé, les intérêts futurs de la dette dus au titre du contrat hypothécaire seront payés de manière unique. Un tel paiement est donc un paiement d'intérêts et est déductible des revenus imposables de l'année considérée.
- En tant que paiement de dommages et intérêts non déductible : l'institution financière subit un préjudice financier en raison de l'amortissement anticipé de l'hypothèque à taux fixe encore en vigueur, car aucun paiement d'intérêt futur ne sera effectué. Le client indemnise l'institution financière pour ces dommages également via un paiement unique, mais cette indemnité n'est toutefois pas déductible du revenu imposable.

Pratique cantonale antérieure

En raison d'une ancienne décision du Tribunal Fédéral, les cantons ont ajusté, sous différentes formes, leur pratique fiscale il y a quelques années concernant la déductibilité des pénalités pour remboursement anticipé. Les cantons se sont mis d'accord sur les cas de « dissolution puis de nouveau contrat auprès d'un même institut » (intérêts de la dette déductibles du revenu) et de « vente de biens (coûts déductibles de l'impôt sur les gains immobiliers) ».

Les cantons traitent différemment les cas de « résiliation et de nouveau contrat auprès d'un autre institut » et de « dissolution sans nouveau contrat (vente ou amortissement) ». Certains acceptent cela comme une déduction des intérêts sur la dette, d'autres considèrent cela comme des dommages-intérêts non déductibles.

Nouvelle décision du Tribunal Fédéral

Dans un nouvel arrêt du 16.12.2019 (2C_1009 / 2019), le Tribunal Fédéral a précisé les principes à appliquer :

- Dissolution prématurée / nouveau contrat de la même institution financière = déductible sur le revenu (intérêts sur la dette)
- Dissolution prématurée / nouveau contrat auprès d'une autre institution financière = non déductible sur le revenu (la pénalité est due en tant que réparation.)
- Dissolution / vente prématurée de la propriété = frais d'investissement à déduire de l'impôt sur les gains immobiliers

Le Tribunal Fédéral n'a pas commenté l'amortissement sans une nouvelle hypothèque.

Cependant, selon leur raisonnement, la pénalité serait due comme réparation, donc non déductible. On peut supposer que toutes les autorités fiscales cantonales adopteront ce nouvel arrêt dans leur pratique.

Assouplir les règles de viabilité ?

Une étude de MoneyPark montre des données révélatrices sur l'évolution du marché domestique et sur le financement de l'acquisition. Les prix des logements ont augmenté 5 fois plus que le revenu au cours des 10 dernières années. Pour cette raison, de plus en plus d'institutions financières font preuve d'une plus grande flexibilité dans leurs critères de viabilité afin de gagner de nouveaux clients.

Performance des institutions de prévoyances en 2019 - une valeur maximale

Les investissements de 2019 ont rapporté des rendements élevés aux caisses de pension. La performance de la caisse de pension d'UBS est de + 11,07% en 2019, la valeur la plus élevée atteinte depuis le début des mesures en 2006. La performance moyenne d'UBS depuis le début de ces mesures est de 3,3% par an. Toutes les classes d'actifs ont contribué au bon résultat de l'an dernier, mais les actions y ont apporté la plus grande contribution. Cependant, selon des estimations, "seuls" environ 2,5% des intérêts sont reversés aux assurés. Les caisses de pension ont besoin de la majeure partie du rendement pour accroître leurs réserves. Compte tenu de la longue tendance à la hausse des marchés boursiers et immobiliers et des taux d'intérêt record, c'est probablement une sage décision ; même si cela n'est pas facile à comprendre pour les assurés.

SAQ (Swiss Association for Quality) – C'est quoi ? Qui est concerné ? Et comment ça marche ?

C'est quoi ?

C'est un système de certification adopté par tout d'abord par les deux grandes banques. Puis certaines autres banques ont suivi.

Qui est concerné ?

Uniquement personnes travaillant auprès d'un institut financier et disposant d'un portefeuille clients, ou y participant. Sont également concernés des spécialistes indépendants qui entretiennent des contacts réguliers avec leurs clients.

En clair : les conseillers clientèle des banques, ainsi que les gérants de fortune indépendants, qui ont adhéré à SAQ.

Comment ça marche ?

Si vous êtes conseiller clientèle dans une banque qui a adhéré à SAQ, il vous faudra alors vous certifier SAQ. Pour ceci, aucune équivalence n'est possible. Seule la réussite à l'examen SAQ pourra valider votre certification.

Il existe 6 différents certificats SAQ (en fonction de votre poste de travail et de votre fonction) :

2 pour le retail : Conseiller clientèle privée et Conseiller clientèle individuelle

2 pour le corporate : Conseiller clientèle PME et Corporate Banker CCoB

2 pour le Wealth Management : Conseiller clientèle affluent et Wealth Management Advisor CWMA

Comment se recertifier ?

La validité des certificats est limitée à trois ans. Une recertification est ensuite nécessaire.

Pour ceci, et en fonction de l'institut dans lequel vous travaillez, deux possibilités s'offrent à vous :

1. Repasser et réussir à nouveau l'examen de certification.
2. Justifier de 24 heures formation continue reconnues par SAQ pour la recertification au cours de ces trois ans.

Plus d'infos sur <https://www.mendo.ch/fr/formations/saq-recertification/> et sur www.saq.ch