

EST-CE QU'ÊTRE AGE DE PLUS DE 50 ANS EST UNE BARRIÈRE AU FINANCEMENT D'UNE HYPOTHEQUE ?

Notre dernière info parlait des „babyboomers“, clients importants pour les instituts financiers.

Comment se présente le financement hypothécaire pour les „babyboomers“ ? Avec le durcissement des lignes directrices pour le financement hypothécaire de juillet 2014, la situation a changé pour les clients plus âgés. Pour les clients de plus de 50 ans – et surtout dès 55 ans, les banques contrôlent sévèrement les conditions de retraite. En effet, ces clients peuvent avoir des soucis de viabilité suite à l'arrêt de leur activité lucrative, ce qui en fait des clients moins sûrs.

Nous avons récemment fait un sondage auprès des membres du Mendo pro Club en Suisse alémanique en leur posant les questions suivantes sur leur pratique professionnelle :

1. *Quels sont les points de contrôle que pratique votre employeur en ce qui concerne la valeur des investissements, la mise en gage et la viabilité ?*
2. *Est-ce que la viabilité doit impérativement être maintenue après la retraite si le financement ne comporte qu'une hypothèque de 1^{er} rang et s'il s'agit de clientèle existante ?*
3. *Est-ce que l'augmentation d'une hypothèque de 1^{er} rang est possible afin de financer des coûts de rénovation ou d'assainissement ? Aussi si la viabilité n'est plus assurée ?*
4. *Est-ce que l'augmentation d'une hypothèque de 1^{er} rang est possible si un client a besoin de liquidité pour assurer ses dépenses courantes ? Aussi si la viabilité n'est plus assurée ?*
5. *Est-ce que votre employeur accepte de nouveaux financements pour des clients à la retraite ? Si oui, la viabilité doit-elle être assurée ou est-ce possible de circonvier aux critères dans le cas d'une hypothèque de 1^{er} rang ?*

Nous avons reçu un certain nombre de réponses de personnes travaillant dans 9 instituts financiers différents. **Merci beaucoup !**

Voici les tendances obtenues. Attention, celles-ci se basent sur les réponses de nos membres et non sur les déclarations des banques et des assurances. Des pratiques particulières non relatées ici sont possibles.

En pratique, on peut synthétiser ainsi les réponses aux questions :

1. La plupart des instituts refont des contrôles, normalement tous les 10 ans.
2. Cinq des instituts représentés demandent à ce que la viabilité soit maintenue. Si le revenu est insuffisant, certains établissent un budget individuel. Pour quatre des instituts représentés, la continuation de l'hypothèque de 1^{er} rang est possible même si la viabilité n'est plus assurée. Afin d'éviter le plus possible ce genre de cas, les dossiers des personnes dès 50 ans sont retravaillés dans la perspective de la retraite.
3. Une telle augmentation n'est normalement pas possible. Seul un institut le permet sans que la viabilité soit assurée.
4. Idem que pour le point 3. Un institut le permet pour autant que les futurs intérêts soient mis en réserve.
5. Si la viabilité est assurée, alors de nouveaux financements sont possibles. Si ce n'est pas le cas, seul un institut consent à un financement, pour autant que des valeurs patrimoniales soient disponibles. Un des instituts ne donne pas d'hypothèque de 2^e rang et ce même si la viabilité est assurée.

En résumé

On constate en règle générale que la viabilité doit également être assurée après la retraite.

Les rentiers qui souhaitent retirer leurs avoirs de la caisse de pensions doivent en tenir compte.

Les clients de plus de 50 ans doivent en être conscients et ne pas sous-estimer ces questions. Dans le pire des cas, il faudra vendre le bien immobilier au moment de la retraite.

Le nouveau droit sur l'entretien de l'enfant entrera en vigueur en janvier 2017

En matière d'entretien, les enfants de parents non mariés seront bientôt placés à égalité avec les enfants de parents mariés. Le Conseil fédéral a fixé mercredi au 1er janvier 2017 l'entrée en vigueur des modifications pertinentes du code civil. Les dispositions légales réglant les mesures de garantie de l'avoir de prévoyance en cas de négligence de l'obligation d'entretien et l'ordonnance sur l'aide au recouvrement entreront en vigueur ultérieurement.

Le nouveau droit en matière d'entretien supprime la discrimination des enfants de parents non mariés par rapport aux enfants de parents mariés ou divorcés. Le droit en vigueur désavantage les enfants de parents non mariés. A l'avenir, le coût de la prise en charge de l'enfant sera pris en compte dans le calcul de la contribution d'entretien destinée à l'enfant.

Par ailleurs, l'entretien de l'enfant mineur aura la priorité sur les autres obligations d'entretien prévues par le droit de la famille. Enfin, les tribunaux seront tenus d'examiner la possibilité d'une garde alternée lorsque l'autorité parentale est assumée conjointement et que l'un des parents ou l'enfant le demande.

Afin de garantir qu'un enfant reçoive effectivement les contributions d'entretien qui lui reviennent, le Conseil fédéral procédera à l'harmonisation de l'aide au recouvrement dans une ordonnance. Par ailleurs, une modification légale prévoit l'impossibilité d'obtenir le versement du capital de prévoyance tant que l'on n'a pas rempli son obligation d'entretien. Les services de recouvrement pourront signaler aux caisses de pension et aux institutions de libre passage les personnes qui se soustraient à cette obligation. De leur côté, les caisses de pension et les institutions de libre passage devront informer les services de recouvrement de tout versement imminent. L'introduction de ces obligations d'annonces croisées requiert l'élaboration de règles détaillées, qui figureront également dans l'ordonnance sur l'aide au recouvrement. La modification légale et l'ordonnance entreront en vigueur dans un deuxième temps, afin de ne pas retarder l'ensemble de la révision.

Voir <https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/documentation/communiques.msg-id-59327.html>

Hausse massive des e-hypothèques

L'année dernière, les prestataires d'hypothèques online ont enregistré une forte hausse de leur volume d'affaires. Selon un sondage du centre de compétences Swisscom E-Foresight et de l'institut de services financiers zougais IFZ, CHF 2.4 milliards de valeur d'hypothèques ont été conclus ou tout au moins initiés en ligne. En 2015, la croissance de nouvelles affaires conclues online connaissait un taux de 125%. Le volume total des hypothèques existantes conclues en ligne se montait à la fin 2015 à CHF 4.8 milliards. Globalement, la part des hypothèques online reste faible pour l'instant : 1.6% (0.8% en 2014 et 0.6% en 2013).

Actuellement, il existe 11 offres online sur le marché. D'autres prestataires vont certainement étoffer leur offre. Les banques escomptent que le prolongement d'hypothèques online devienne le standard dans 5 ans.

Les caisses de compensations peuvent-elles considérer les dividendes comme du salaire ?

Avec les adaptations fiscales de la réforme de l'imposition des entreprises II, en vigueur depuis quelques années, il est très intéressant pour un entrepreneur de se rémunérer en grande partie sous forme de dividendes. Les caisses de compensation ne l'entendent pourtant pas de cette oreille, puisqu'aucune déduction sociale n'est prélevée sur les dividendes. Ces dernières années, les caisses de compensation ont donc considéré en partie les dividendes comme un salaire et ont prélevé des cotisations sociales sur ceux-ci. Un jugement du Tribunal fédéral a maintenant tranché : si un entrepreneur reçoit un salaire conforme au marché, il peut sans problème rétribuer d'autres prestations sous forme de dividendes.

On peut déterminer un salaire usuel dans la branche grâce au calculateur de salaire de la Confédération :

<https://www.gate.bfs.admin.ch/salarium/public/index.html#/start>