

Mon Argent Immobilier

Chaque semaine, l'essentiel de l'actualité immobilière dans votre boîte mail.
Inscrivez-vous sur
www.lecho.immo/newsletter

Revenir un premier bien sans avoir d'autre projet d'achat: bon plan?

Pour que la vente soit «rentable», il faut mettre en balance l'éventuelle plus-value, les coûts à supporter, les avantages perdus, etc. Sachant que le remboursement anticipé d'un emprunt occasionne des frais.

MURIEL MICHEL

Vous avez suivi le conseil d'un planificateur financier ou de vos parents et vous avez fait un premier achat immobilier, voici quelques années, dès que vous en avez eu les moyens. Un petit appart sympa, bien situé mais où vous ne comptez pas rester indéfiniment.

D'ailleurs vous le donnez actuellement en location et vous habitez une maison que vous louez avec votre partenaire. Vous envisagez sérieusement d'acheter une maison ensemble, mais rien ne presse. Et le jour venu, vous souhaitez vous laisser tout le temps nécessaire pour dénicher LE coup de cœur. En attendant, votre emprunt se rembourse grâce au loyer, sans que le bien ne soit source de frais ni d'ennuis.

Mais voilà, votre locataire se plaint tellement dans l'appartement qu'après y avoir habité quelques années, elle vous propose de le racheter! Serait-ce une bonne opération? Qu'advient-il alors de votre crédit hypothécaire? Si vous vendez votre appartement, quelles sont les solutions à privilégier pour que cette opération ne vous coûte pas trop cher? Ne devriez-vous pas plutôt vous mettre en chasse de la maison de vos rêves dès aujourd'hui?

Quels sont les éléments à prendre en considération?

«Si vous décidez de vendre l'appartement (à votre locataire), l'immeuble étant certainement hypothéqué, vous n'aurez pas le choix: vous devrez rembourser le solde restant dû de votre prêt hypothécaire. Car pour pouvoir être vendu, l'appartement doit être libre de son inscription hypothécaire», explique le courtier Patrick Segers.

L'organisme financier qui vous a accordé le crédit vous réclamera une indemnité de emploi. Entendez: une «compensation» dont le montant est fixé dans l'acte de crédit, équivalent à 3 mois d'intérêts (au taux du crédit) sur le capital qui reste à rembourser.

Il faudra également compter 900 à 1.000 euros pour les frais de mainlevée de l'inscription hypothécaire. «C'est le notaire qui effectue les démarches pour mettre fin à l'emprunt en cas de revente, mais il est recommandé de contacter la banque pour la mettre au courant de vos intentions et envisager les conséquences financières de l'opération», indique Corentin Minne, cofondateur de Pareto Financial Planning.

Ces frais pourraient évidemment être limités, voire évités, si vous rachetez un autre bien immédiatement après avoir vendu l'appartement. Mais attention. Le délai entre la vente de l'appartement et la nouvelle acquisition est limité à un mois. «Il n'est pas évident de faire coïncider les deux opérations. Il faut obtenir l'accord de la banque au moment de la vente du bien, même si l'acte n'intervient pas immédiatement», insiste le notaire Renaud Grégoire.

En d'autres termes, si vous n'avez pas encore jeté votre dévolu sur un autre bien, ce n'est même pas la peine d'envisager cette solution. Elle a pourtant ses avantages. «Dans le cas où le transfert d'hypothèque peut être envisagé, on reporte l'hypothèque sur un autre bien», explique Renaud Grégoire.

Vous ferez ainsi l'économie:
- de l'indemnité de réemploi. «Le crédit ne doit en effet pas être remboursé s'il perdure et est simplement transféré sur un autre bien».
- des droits d'enregistrement (1%). «Ils ne sont pas dus en cas de transfert d'hypothèque».
- des frais de mainlevée de l'ancienne hy-

pothèque. «L'acte de transfert d'hypothèque inclut en effet la mainlevée de l'ancienne hypothèque», explique Renaud Grégoire.

«L'assurance solde restant dû peut également être conservée», précise Corentin Minne.

Opération intéressante?

«Il y a de toute façon un calcul à faire pour vérifier si l'opération est intéressante, conseille le courtier bruxellois, soulignant que de nombreuses données financières objectives (prix d'achat et de vente, montant du crédit, taux d'intérêt, banque, etc.) et des choix personnels entrent en ligne de compte. «Si la revente génère une importante plus-value, cela peut valoir la peine. Par contre, si l'appartement devait être revendu au prix d'achat (ou moins cher!) alors que le locataire paie un loyer supérieur à la charge de crédit, je ne vois pas l'intérêt de rembourser anti-

ciativement le crédit. A fortiori si on avait réussi à négocier un taux intéressant. Dans ce cas, je conseillerais de conserver son bien et sa locataire, car c'est une forme d'épargne pour la pension», conclut Patrick Segers.

«L'intérêt d'une vente, si un nouvel achat n'est pas envisagé à court terme, c'est effectivement la plus-value que l'on peut réaliser. Si vous possédez le bien depuis plus de 5 ans, la plus-value ne sera pas imposable. Et pour que l'opération soit intéressante, cette dernière doit au moins couvrir les frais notariés liés au remboursement de l'emprunt et aux frais du futur emprunt. À la grosse louche, environ 10.000 euros», estime pour sa part Corentin Minne.

Compenser la perte de l'avantage fiscal

Dans vos calculs, ne perdez pas de vue que si vous remboursez votre prêt, vous perdrez l'avantage fiscal auquel il donnait droit. Dans le cadre de l'épargne à long terme, les amortissements de capital et les primes d'assurance solde restant dû d'un crédit hypothécaire donnent droit à la réduction d'impôt dans le cadre de l'épargne logement ou de l'épargne à long terme. Concrètement, il s'agit d'un avantage fiscal de 30% sur les primes versées, avec un montant maximum de 2.350 euros (2019).

Lorsqu'on déclare un crédit hypothécaire, la corbeille fiscale est en général remplie. Dès lors que vous n'avez plus de prêt hypothécaire, vous pouvez profiter de l'avantage fiscal pour l'épargne à long terme. Il pourrait donc être judicieux de contracter une assurance-vie de branche 21 ou de branche 23 pour optimiser votre déclaration fiscale. Attention cependant, avec ce type de produit, vous êtes en théorie parti pour 8 ans minimum.

EXEMPLE

En 2013, Aurore a acheté un appartement (avec place de parking, garage et cave) dans le Brabant wallon, à proximité directe de la E411 et de la N25 et de la gare d'Ottignies, pour 171.000 euros, soit environ **200.000 euros frais compris**.

Outre son apport personnel, pour financer cet achat, elle a contracté un **emprunt hypothécaire** qu'elle rembourse à hauteur de **575 euros par mois**, alors que le **loyer** de son appartement est affiché à **690 euros** (8.280 euros/an). Cela correspond à un **rendement brut** de **4,84%** (8.280/171.000).

Sur cette seule base, son banquier estime déjà qu'une revente ne serait pas une bonne opération. A fortiori si Aurore n'a pas l'intention d'acheter un autre bien dans l'immédiat. Elle a de surcroît **investi plus de 15.000 euros** pour embellir son appartement et le mettre en conformité à différents niveaux. Son banquier — qui connaît très bien le marché immobilier dans la région — lui **déconseille** donc, en tout état de cause, de **revendre son appartement à moins de 250.000 euros**. Si sa locataire est prête à mettre ce prix, Aurore fera dans ce cas une excellente affaire.