

Rembourser votre prêt hypothécaire de manière anticipée, intéressant?

Vous avez reçu une somme en héritage, votre assurance-vie vient à échéance, ou vous avez gagné à l'EuroMillions. Autant d'événements qui peuvent vous inciter à rembourser votre crédit hypothécaire à l'avance. Mais cela en vaut-il vraiment la peine?

MATHILDE RIDOLE

Si vous touchez un certain montant, quelle qu'en soit l'origine, il se peut que vous souhaitiez rembourser votre emprunt à l'avance afin d'en économiser les intérêts. Rien de plus logique. Mais rembourser son prêt de façon anticipée n'est pas sans conséquence pour votre portefeuille. «*Tout dépend de la situation personnelle du client, de ses projets, des avantages fiscaux éventuels liés au crédit hypothécaire et des alternatives possibles: compte d'épargne, nouveau projet immobilier, investissement en actions, obligations, fonds...*», explique Valéry Halloy, porte-parole de BNP Paribas Fortis (BNPPF). «*Vu la faiblesse historique des taux d'intérêt, beaucoup préfèrent conserver leur crédit et, dans le même temps, se constituer une réserve financière, plutôt que rembourser anticipativement leur crédit*», ajoute Ulrike Pommée, porte-parole de Belfius.

Quels éléments faut-il prendre en compte dans votre calcul si vous désirez rembourser votre crédit hypothécaire en avance?

1. Indemnité de emploi

La loi autorise les emprunteurs à rembourser un prêt hypothécaire anticipativement, que ce soit dans son intégralité ou en partie. Votre banquier ne peut donc pas vous l'interdire, mais il ne vous encouragera pas à le faire puisqu'il perdra une partie des intérêts liés au remboursement de votre emprunt.

Concrètement, en remboursant le capital de manière anticipée, votre banque récupérera le montant prêté, mais n'encaissera plus les intérêts, ce qui constitue un manque à gagner. Pour le compenser, elle vous

demandera une «indemnité de emploi», autrement dit une indemnité pour le remplacement du capital. Celle-ci est limitée par la loi et s'élève à trois mois d'intérêts sur le montant remboursé. «*S'il s'agit d'un crédit à mensualités constantes, plus le crédit se rembourse tard, plus l'indemnité de emploi sera faible*», indique Valéry Halloy.

2. Mainlevée hypothécaire

L'inscription hypothécaire de votre logement ne prend pas automatiquement fin en cas de remboursement anticipé intégral. Cette hypothèque, d'une durée de 30 ans, peut être conservée si vous ne comptez pas vendre votre bien avant son échéance. «*Elle sera automatiquement levée et sans frais au bout des 30 ans*», souligne le porte-parole de BNPPF, qui ajoute: «*La conserver permet d'éviter des frais éventuels en cas de souscription future à un nouveau crédit hypothécaire s'il s'agit de la même institution financière.*»

Mais si vous envisagez de vendre votre logement, il faudra alors demander une mainlevée de l'inscription hypothécaire auprès de votre notaire, ce qui engendrera des frais. «*À la demande du client, s'il n'a plus de dette vis-à-vis de la banque, l'hypothèque peut en effet être levée. Les frais de cette démarche s'élèvent à environ 500 euros*», détaille Valéry Halloy.

3. Perte des avantages fiscaux

«*Si le client bénéficie d'avantages fiscaux, il faut mettre en balance la perte de ces avantages en cas de remboursement anticipé*», prévient le porte-parole de BNP Paribas Fortis. Mieux vaut dès lors effectuer quelques calculs avec votre banquier pour tenir compte de la perte de ces réductions d'impôt que sont le bonus logement sur votre habitation principale



© JOEL SAGET

«Si le client bénéficie d'avantages fiscaux, il faut mettre en balance la perte de ces avantages en cas de remboursement anticipé.»

VALÉRY HALLOY
PORTE-PAROLE DE BNP PARIBAS FORTIS

(chèque-habitat wallon ou les désormais disparus woonbonus flamand et bonus logement bruxellois) ou bien la déduction ordinaire d'intérêts sur votre résidence secondaire.

Si vous ne voulez pas perdre totalement ces avantages fiscaux, vous pouvez envisager de rembourser une partie de votre prêt seulement. Deux options s'offrent alors à vous après avoir remboursé une partie de l'emprunt: soit vous payez la même mensualité et alors votre durée de crédit est raccourcie

– et vous perdez à ce moment-là les avantages fiscaux – ou bien votre mensualité est réduite, mais la durée du prêt n'est pas raccourcie.

Comment procéder?

Théoriquement, l'emprunteur doit envoyer une lettre recommandée 10 jours avant la prochaine échéance de paiement afin de notifier la banque de son souhait. Mais un simple coup de fil ou passage en agence peut également suffire.