

BANQUE

Comment bien renégocier son prêt ?

La baisse des taux relance les demandes de renégociation pour ceux qui ont emprunté il y a quelques années à des taux plus élevés. Quels sont les éléments à étudier ?

Les personnes ayant emprunté il y a quelques années se posent, à juste titre, la question de la renégociation, ou du rachat par la concurrence, de leur prêt immobilier. L'opération peut être gagnante financièrement, notamment s'il y a un écart de taux supérieur à 1,5 ou 2 points. Il est toujours possible de prendre rendez-vous avec sa banque pour demander un geste commercial. Toutefois, cette dernière n'est pas obligée d'accepter cette renégociation.

Si le changement est effectué auprès d'un autre établissement, on parle de « rachat de prêt ». Dès lors, il faut prendre en compte plusieurs frais.

D'abord, il y a l'indemnité de remboursement anticipé (IRA). Même si, à la signature de votre contrat de prêt initial, vous avez négocié de ne pas avoir à déboursier d'IRA, cela ne joue jamais en cas de rachat par la concurrence. Cette indemnité est plafonnée à 6 mois d'intérêts sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser 3 %



La renégociation est intéressante quand l'écart de taux est supérieur à 1,5 point.

du capital restant dû.

Ensuite, il faut reprendre une garantie d'une société de cautionnement (l'ancienne vous étant remboursée à hauteur de 75 % dans les semaines suivantes), ou lever l'hypothèque sur le bien (avec des frais) et en reprendre une autre (nouveaux frais).

Enfin, il faut obtenir de votre assureur qu'il transfère l'assurance

du premier prêt au second, ce qui peut prendre un peu de temps. Mais selon les conditions générales du contrat d'assurance du prêt d'origine, vous pouvez être contraint de souscrire un nouveau contrat d'assurance pour le nouveau prêt.

Il convient donc d'être vigilant et, surtout, de faire jouer la concurrence !

LE CONTEXTE

Crédit immobilier : les taux au plus bas !

La fourchette de taux de crédit immobilier s'affiche actuellement entre 1,90 % sur 15 ans et 2,14 % sur 20 ans, selon l'observatoire Meilleurtaux.com. Des conditions financières qui sont favorables aux acquéreurs.

La faiblesse des taux obligataires explique largement ces taux de crédit immobilier « record ». Il est actuellement possible d'emprunter à moins de 2 % (hors assurances et frais de dossier). Selon le courtier en ligne Meilleurtaux.com, 75 % des banques proposent des taux inférieurs à 2,10 % contre 21 % « seulement » en mai 2015 lors des précédents taux record. En fonction de la « qualité du dossier », qui est notamment fonction de l'apport personnel et des revenus de l'emprunteur, il est même possible de bénéficier d'un taux, hors assurances, inférieur à 1,50 % sur une durée de 15 ans. Attention ! Pour bien comparer les offres, il faut demander le TEG (taux effectif global) qui intègre les frais obligatoires (frais de dossier, les frais de garantie, les frais d'assurance décès-in-

validité, si ces deux dernières sont proposées par la banque).

La baisse des taux a plusieurs conséquences très positives pour les emprunteurs, puisqu'elle se traduit par :

- une baisse de la mensualité pour un montant donné ;
- ou un capital emprunté supérieur à mensualité identique

Si l'on prend les taux moyens observés depuis 2008, un prêt de 200 000 € sur 20 ans voit sa mensualité baisser de plus de 300 € sur la période.

Pour mémoire, le taux moyen était de 5,30 % (hors assurances) en 2008. Et, en termes de coût du crédit, celui-ci est divisé par trois ! Il passe, dans cet exemple, de près de 125 000 € à 46 000 €.

Et si l'on prend l'hypothèse d'une mensualité inchangée à 1 000 € sur 20 ans, la baisse des taux a permis d'emprunter 50 000 € de plus sur 20 ans : il est possible d'emprunter 195 000 € actuellement contre seulement 148 000 € en 2008.

FISCALITÉ

Le prélèvement à la source en vigueur dès 2018

Canada, États-Unis, Pays-Bas, Irlande, Italie, Belgique, Espagne... Dans presque tous les pays développés, l'impôt sur le revenu fait l'objet d'un prélèvement à la source. En France, ce sera effectif en 2018, selon le ministère des Finances : l'impôt sur le revenu serait prélevé directement sur la fiche de paie des ménages, mois après mois, au titre des revenus de l'année en cours. La réforme concernera également les pensions de retraite, les revenus de remplacement (indemnités chômage), les revenus des indépendants et les revenus fonciers. Le projet de loi sera intégré en juin dans la prochaine loi de finances rectificative.

La déclaration de revenus sera toujours nécessaire

Pour autant, la déclaration de revenus ne sera pas supprimée, car elle permet notamment d'indiquer les évolutions du foyer fiscal (mariage, naissance, divorce...), les autres revenus non inclus dans ce prélèvement à la source ainsi que tous les gains d'impôts procurés par les mécanismes de défiscalisation (emploi à domicile, dons...)



Le prélèvement à la source soulève la délicate question de la confidentialité vis-à-vis de son employeur.

Cela permettra à l'État de faire recouvrer l'impôt par les entreprises, et ce de façon régulière. Pour les contribuables, ce mode d'imposition est plus indolore (ils n'ont rien à déboursier, mais bien sûr percevront un salaire net inférieur !) et devrait rendre moins sensible le décalage, parfois douloureux, entre les impôts

du premier prêt au second, ce qui peut prendre un peu de temps. Mais selon les conditions générales du contrat d'assurance du prêt d'origine, vous pouvez être contraint de souscrire un nouveau contrat d'assurance pour le nouveau prêt.

Les inconvénients du système

Certains pointent les problèmes de confidentialité, car l'employeur devrait alors connaître la situation fiscale de ses salariés.

À cette question, Christian Eckert, ministre du Budget, a précisé que « l'employeur ne sera informé ni de la situation familiale ni des autres revenus perçus par le salarié : c'est l'administration fiscale qui restera l'unique destinataire des informations fiscales et l'unique interlocuteur des contribuables ».

DÉCLARATION

Les dates clés en 2016

Comme les années précédentes, les dates limites de déclaration en ligne varient en fonction du département de résidence du contribuable. Pour les déclarations sous forme papier, la date limite est fixée au mercredi 18 mai 2016.

Pour ceux qui déclarent leurs revenus 2015 en ligne sur le site www.impots.gouv.fr, le service est déjà ouvert. Les échéances varient ensuite selon les départements :

- Mardi 24 mai à minuit pour les départements de 01 à 19 ;
 - Mardi 31 mai à minuit pour les départements de 20 à 49 ;
 - Mardi 7 juin à minuit pour les départements restants (50 à 976) et les non-résidents.
- Les contribuables qui optent pour la déclaration papier devront, eux, la renvoyer d'ici au mercredi 18 mai.

La loi de Finances pour 2016 instaure une obligation de déclarer en ligne, qui est progressivement mise en place pour tous les ménages d'ici à 2019.

Pour cette année, elle concerne les contribuables dont le revenu fiscal de référence est supérieur à 40 000 euros. Des aménagements sont néanmoins prévus pour ceux qui estimeraient ne pas pouvoir déclarer en ligne.



lafinancepourtous

INSTITUT POUR L'ÉDUCATION FINANCIÈRE DU PUBLIC