

Comprendre les nouvelles règles hypothécaires

Les nouvelles règles du gouvernement fédéral annoncées en octobre 2016 visent à limiter l'endettement des ménages partout au pays et à ralentir les marchés de Vancouver et de Toronto par des mesures fiscales touchant les investisseurs étrangers. Qu'en est-il exactement pour les acheteurs?

« Concrètement, le changement touche les acheteurs dont la mise de fonds est inférieure à 20 % et dont la durée du prêt est de 5 ans ou plus. Ces derniers devront dorénavant se qualifier avec un taux d'intérêt hypothécaire fixé par la Banque du Canada même si leur institution financière offre un taux inférieur », explique Hélène Bégin, économiste principale au Mouvement Desjardins. Depuis 2010, les acheteurs doivent déjà répondre à ces critères de solvabilité pour contracter un emprunt hypothécaire avec une échéance plus courte, par exemple de 1 ou de 3 ans. Le grand changement est que, désormais, peu importe la durée du prêt hypothécaire, les acheteurs qui ont moins de 20 % de mise de fonds – qui doivent donc recourir à une assurance hypothécaire – devront se conformer à cette règle. « Il s'agit d'une mesure de prudence pour les ménages afin de dégager une marge de manœuvre financière en cas d'imprévu. Cela touchera principalement les premiers acheteurs qui disposent habituellement d'une faible mise de fonds », précise l'économiste.

LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE EN ÉVOLUTION

Depuis 2008, le gouvernement fédéral a introduit plusieurs mesures touchant le crédit hypothécaire. Notamment, la période d'amortissement maximale est passée de 40 à 25 ans, la mise de fonds minimale a augmenté de 0 % à 5 % et le refinancement maximal est passé de 95 % à 80 % de la valeur de l'habitation.

3 SOLUTIONS POUR AMASSER UNE MISE DE FONDS

Amasser la mise de fonds pour une maison peut paraître ardu. En fait, il suffit de se faire un plan et de le suivre. Angela Iermieri, planificatrice financière au Mouvement Desjardins, rappelle 3 solutions accessibles à tous les portefeuilles afin d'investir dans le projet « maison ».

1 CELI : accumuler de l'argent par versement périodique


En fonction de la fréquence désirée, un montant est prélevé de votre compte d'épargne avec opérations pour être ensuite versé dans votre CELI. Plusieurs options de placements sont offertes. Il faut parfois changer certaines habitudes pour vous donner les moyens d'épargner. Par exemple, régler vos dettes, utiliser le crédit avec précaution, limiter vos dépenses et suivre un budget pour faire place à l'épargne sont des gestes qui demandent une certaine discipline, mais qui permettent d'adopter de bonnes habitudes financières.

2 RÉÉER : cotiser le plus tôt possible

Le principe du RÉÉER est simple : il fait jouer le temps en votre faveur, puisque votre épargne fructifie à l'abri de l'impôt, ce qui maximise son rendement. De plus, les économies d'impôt que génèrent vos cotisations maintenant pourraient dégager des sommes pour votre mise de fonds. Plus l'argent reste longtemps à l'abri de l'impôt, plus le capital de retraite devient intéressant. C'est pourquoi il est important de commencer à cotiser le plus tôt possible. Plus votre cotisation est faite tôt dans l'année, plus elle est profitable. Souvenez-vous: le temps est votre allié!

3 RAP : avec ou sans RÉÉER

Vous pouvez, en vertu du programme gouvernemental appelé Régime d'accession à la propriété (RAP), utiliser votre RÉÉER comme mise de fonds pour l'achat de votre première maison. Vous réduirez ainsi vos versements hypothécaires et votre prime d'assurance hypothécaire, s'il y a lieu. Le RAP vous permet de retirer jusqu'à 25 000 \$ de votre RÉÉER, c'est-à-dire 50 000 \$ par couple, pour l'achat d'une résidence neuve ou existante. Vous ne payez pas d'impôt sur le montant retiré et vous disposez d'un maximum de 15 ans pour rembourser cette somme, sans intérêts. C'est comme un emprunt à votre RÉÉER. Même sans RÉÉER, il est possible de vous prévaloir du RAP. Voici comment :

- emprunter à la caisse un montant correspondant à vos besoins en respectant la cotisation maximale qui vous est permise;
- déposer cette somme dans un RÉÉER pendant au moins 90 jours;
- retirer ce montant non imposable de votre RÉÉER et rembourser votre emprunt, vous n'aurez qu'à payer les intérêts courus pendant les 90 jours;
- utiliser votre remboursement d'impôt comme mise de fonds pour l'acquisition d'une résidence;
- enfin, vous disposez de 15 ans pour effectuer les remboursements de votre RÉÉER, soit 1/15 par année. 

CAISSE DE LA CULTURE

La solution pour les travailleurs autonomes

215, rue Saint-Jacques Ouest, bureau 200

Montréal (Québec) H2Y 1M6

Tél. : 514-CULTURE (514 285-8873)

www.caissedelaculture.com

Source : [Marie-Christine Daignault](#) | Mouvement Desjardins