



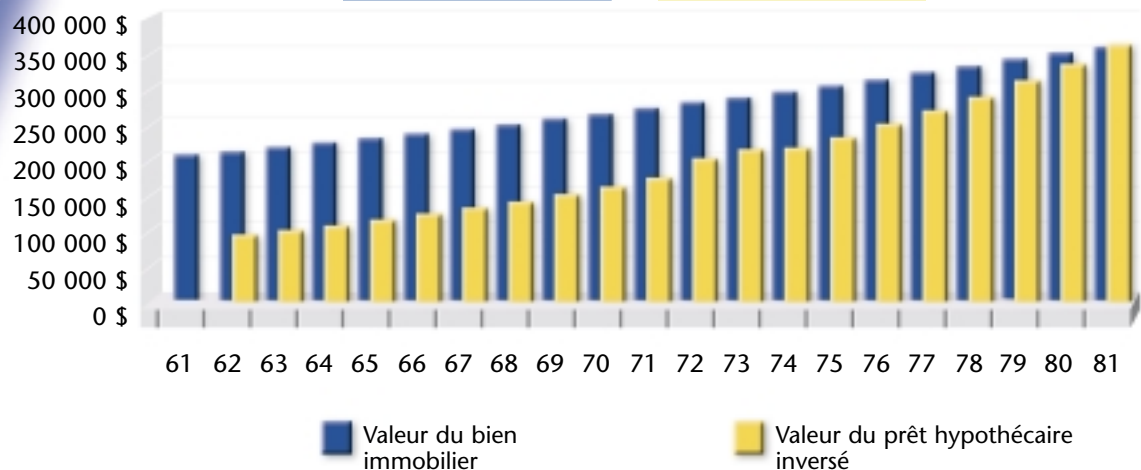
Prêts hypothécaires inversés – les coûts peuvent l'emporter sur les bénéfices

Un prêt hypothécaire inversé est une convention permettant à un propriétaire d'emprunter sur la valeur nette de sa maison et de recevoir des versements en franchise d'impôt, sans qu'il soit tenu d'effectuer un remboursement avant la vente de la maison.

Prêt hypothécaire inversé

Maison : 350 700 \$

Prêt : 351 380 \$



- La valeur de la maison du client à l'âge de 62 ans est de 200 000 \$.
- Un prêt hypothécaire inversé de 80 000 \$ est obtenu selon un taux d'intérêt composé annuel présumé de 8,1 pour cent.
- Taux de croissance annuel présumé de la valeur de la maison de 3 pour cent.

Après 19 ans, le prêt hypothécaire inversé initial, plus les intérêts courus, a grimpé à 351 381 \$, et la maison n'a plus aucune valeur résiduelle. Au moment de la vente, la valeur intégrale de la maison devra être versée au prêteur.

Qu'arrive-t-il à votre dette lorsque vous contractez un prêt hypothécaire inversé?

Tout comme les intérêts sur l'épargne, les intérêts composés sur la dette augmentent exponentiellement. Si le capital et les intérêts ne sont pas remboursés, les intérêts sont ajoutés au montant exigible (le solde de votre prêt hypothécaire inversé) et continuent d'être calculés sur une base composée jusqu'à ce que vous vendiez la maison ou jusqu'à ce que votre succession soit transférée à vos héritiers.

Comme l'indique le graphique, la nature des intérêts composés et le défaut de remboursement d'un prêt hypothécaire inversé peut éroder la valeur nette de votre maison dans une période de temps relativement courte – il s'agit là d'un problème si vous prévoyez léguer votre maison à vos héritiers. En bref, les prêts hypothécaires inversés peuvent s'avérer un moyen très coûteux de financer vos besoins à la retraite. Assurez-vous d'étudier attentivement les inconvénients éventuels si vous envisagez de contracter un prêt hypothécaire inversé à votre retraite.

- Les intérêts accumulés sont susceptibles d'éroder la valeur nette totale de votre maison.
- Certains prêts hypothécaires inversés comportent des pénalités substantielles en cas de remboursement anticipé.
- Les taux d'intérêt peuvent être beaucoup plus élevés que les taux consentis pour les prêts ordinaires – environ 1,5 pour cent plus élevés dans le cas d'un prêt hypothécaire standard de cinq ans.
- Des frais juridiques et des frais d'évaluation additionnels peuvent s'appliquer.
- Si vous optez pour un prêt qui doit être remboursé à une date spécifique (appelé prêt hypothécaire inversé à terme fixe), vous devez être certain de votre capacité de rembourser le prêt à cette date. Si vous n'êtes pas en mesure d'y parvenir, vous pourriez vous trouver dans l'obligation de vendre votre maison pour satisfaire aux conditions du prêt.
- Les propriétaires demeurent responsables de l'impôt foncier et des réparations de la maison.

Si vous comptez laisser un héritage à vos héritiers, vous pouvez envisager des solutions de remplacement, par exemple vous loger dans une maison de taille réduite et plus abordable ou faire établir une marge de crédit pour propriétaires, cosignée par vos héritiers. Une marge de crédit pour propriétaires vous permettrait de prélever des fonds selon vos besoins. (*Solutions Bancaires* offre une marge de crédit pour propriétaires concurrentielle et flexible.)