

Quelle solution d'amortissement privilégié ?

Dans le cadre d'un projet immobilier, l'amortissement désigne le remboursement régulier du prêt hypothécaire exigé par la banque. Ainsi, au fil des ans, vous planifiez la réduction progressive de votre dette.

L'amortissement direct

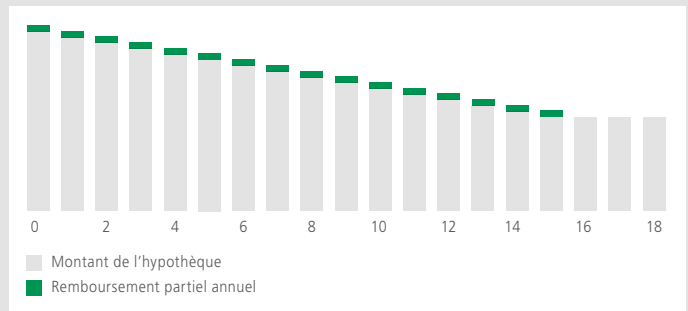
Vous remboursez chaque année votre hypothèque à la BCN. Par conséquent, votre dette diminue également à chaque paiement.

Avantages

- Diminution annuelle de la dette hypothécaire.
- Réduction linéaire des intérêts annuels.

Inconvénients

- Augmentation progressive de la charge fiscale.
- Les versements liés à l'amortissement ne sont fiscalement pas déductibles.



L'amortissement indirect

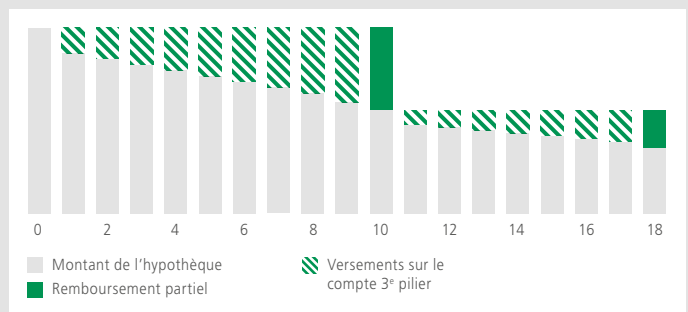
Vous épargnez le montant convenu sur un compte de 3^e pilier BCN. L'hypothèque est ensuite amortie en une seule fois, à l'échéance convenue.

Avantages

- Economie d'impôts sur le revenu et la fortune (déductions fiscales).
- Il peut être lié à une couverture risque vie/invalidité.
- Réduction de la dette possible tous les 5 ans (à condition qu'un prêt à taux fixe arrive à échéance).

Inconvénients

- Uniquement pour un bien en résidence principale.
- La dette reste constante.



Dispositions légales de l'amortissement

Dans le cadre d'un bien immobilier à propre usage, la dette doit être ramenée au 2/3 du prix d'achat dans un délai de 15 ans maximum.

- Il peut s'agir d'un amortissement direct ou indirect (via un compte 3^e pilier) de la dette.
- Il doit être linéaire (montant défini à un intervalle régulier)
- Pour un amortissement direct, il doit débiter à la fin d'un trimestre, au plus tard douze mois après l'achat.
- Dans le cadre d'un amortissement indirect, il intervient au plus tard à la fin de l'année suivant l'acquisition.

