

TOUT L'IMMOBILIER

LA CHRONIQUE DE L'AGEDEC, Association genevoise pour la défense des contribuables (*)

INDEMNITE DE SORTIE D'UNE HYPOTHEQUE A TAUX FIXE

Par Maître Michel LAMBELET

Avocat – Expert en Fiscalité, Président de l'AGEDEC, GENEVE

Lorsqu'une banque facture à son débiteur des intérêts, ceux-ci sont généralement déductibles, mais qu'en est-il lorsque la banque facture une indemnité de sortie d'une hypothèque à taux fixe en cas de rupture du contrat avant son échéance ?

Fixation des taux

Durant ces dernières années et afin de parer à toute augmentation des taux d'intérêts des hypothèques variables, de nombreux propriétaires ont été amenés à conclure des hypothèques à taux fixe.

C'est ainsi que la plupart des établissements bancaires propose des taux différents selon la durée de fixation de l'emprunt.

Situation pendant la durée contractuelle

Pendant toute la durée d'une hypothèque à taux fixe, il est indubitable que le contribuable peut porter dans sa déclaration d'impôt les intérêts débiteurs dont il s'acquitte à sa banque comme charge déductible pour autant que ceux-ci n'excèdent pas CHF 50'000.- ou respectent les dispositions légales y relatives.

A cet égard, l'on rappellera que tant au niveau fédéral, que cantonal, – à l'heure actuelle – des intérêts passifs privés sont déductibles à concurrence du rendement imposable de la fortune augmenté d'un montant de CHF 50'000.- (les rendements imposables de la fortune comprennent outre le rendement des dossiers titres et des comptes courants, la valeur locative pour usage propre de son bien immobilier).

Situation au terme contractuel

Lorsqu'une hypothèque à taux fixe vient à échéance, le débiteur peut soit rembourser l'hypothèque, soit en contracter une nouvelle à de nouvelles conditions fixées d'entente avec la banque.

Ainsi au niveau fiscal, il n'y a pas d'incidence notable à relever puisque le remboursement d'une dette n'emporte aucune conséquence fiscale s'agissant d'une permutation d'actifs (diminution des avoirs en compte parallèlement à une réduction des dettes).

Situation en cas de rupture de contrat

La personne ayant contracté une hypothèque à taux fixe, peut être amenée à devoir dénoncer ce contrat pour différentes raisons, notamment:

- Vente du bien immobilier grevé de l'hypothèque à taux fixe, et non reprise par l'acquéreur du crédit hypothécaire.
- Modification des taux du marché; l'emprunteur considère alors qu'il aurait peut-être intérêt à stopper une hypothèque à taux fixe basée sur un intérêt relativement élevé au profit d'une hypothèque à taux variable, fixée par exemple sur le libor ou bien de contracter une nouvelle hypothèque à taux fixe d'une durée différente et dont le taux d'intérêt serait moindre.

Dans ce cas, l'établissement bancaire va procéder à un décompte et facturer une indemnité de sortie de cette hypothèque à taux fixe. Il s'agit en fait d'une pénalité infligée au preneur d'hypothèque pour ne pas respecter ses engagements jusqu'à terme, alors que la banque s'est refinancée sur la base du contrat initialement prévu.

Il y aurait donc une perte pour la banque qui est intimement liée au différentiel de taux d'intérêt entre celui de l'hypothèque à taux fixe et celui afférent aux nouvelles hypothèques disponibles sur le marché.

Ainsi donc, l'emprunteur devra s'acquitter d'une pénalité pouvant se chiffrer en milliers, voire dizaines de milliers de francs. Il s'agit d'un paiement unique pour rompre le contrat.

Incidence fiscale de cette pénalité

La question de savoir si l'on pouvait inclure les pénalités facturées par une banque dans le cadre des déductions liées aux intérêts débiteurs a souvent été posée.

Et à cette question, dans différentes procédures, il a été répondu d'une façon affirmative et la position de l'Administration fiscale, notamment genevoise, est parfaitement claire à cet égard puisqu'il est considéré que lorsqu'un contribuable annule un contrat de prêt pour une hypothèque à taux fixe, la banque facture un montant composé de frais de dossier pour l'annulation de l'hypothèque et d'intérêts que représente le différentiel entre le taux de l'hypothèque fixe et le prix du marché.

En pratique, l'Administration fiscale considère donc que le montant correspondant à la partie des intérêts est admis en déduction, en revanche les frais de dossier ne sont pas déductibles.

Conclusion

Lors de la facturation par sa banque d'une indemnité de sortie d'une hypothèque à taux fixe, il faudrait que le contribuable sollicite de sa banque le détail du calcul en intérêts et frais.

De telle sorte qu'il soit possible de retirer de la pénalité globale les seuls frais de dossier qui ne sont pas déductibles et de pouvoir porter en déduction la totalité du reste de la pénalité.

Insérer le bulletin de demande d'adhésion

* * *

(*) association créée en 2005 dont les membres fondateurs ont été Mme et M LARPIN (Impôts Service) ainsi que Me Michel LAMBELET