

L'hypothèque inversée démystifiée

L'hypothèque inversée CHIP a été créé par la Banque HomEquity. Il s'agit d'un prêt garanti par la valeur d'une résidence. Par l'entremise de ce produit, une personne peut obtenir jusqu'à 55% de la valeur de sa propriété tout en continuant d'en être propriétaire sans avoir à la vendre ou à déménager. Elle recevra son argent en franchise d'impôt par versements mensuels, en une somme forfaitaire ou encore une combinaison des deux. Aucun remboursement n'est exigé.

Qui est admissible au programme CHIP au Canada?

- Canadien propriétaire de sa résidence
- La propriété doit être la résidence principale
- Les propriétaires doivent avoir au moins 55 ans

Pourquoi choisir CHIP?

- Critères d'approbation allégés :

Les revenus doivent être suffisants pour payer l'impôt foncier, l'assurance habitation et les frais de condo. L'approbation est très simple et il n'y a aucune révision future. Ce programme se présente comme une alternative à la vente de la maison quand il est impossible d'obtenir une marge de crédit hypothécaire.

- Aucune vérification de l'état de santé :

L'admissibilité au programme CHIP n'est aucunement liée à l'état de santé du propriétaire. Aucune police d'assurance vie n'est exigée.

- L'emprunteur demeure propriétaire de la résidence :

Les titres de la résidence ne seront pas transférés à la banque lors de l'approbation du prêt. Ceci implique que le propriétaire continue d'acquitter l'impôt foncier, l'assurance habitation, les frais de condo (si applicable) et l'entretien adéquat de la propriété.

- Aucun versement mensuel requis :

Le plus grand avantage du prêt hypothécaire inversé au Canada est qu'il n'y a aucun versement mensuel requis jusqu'à ce que le propriétaire déménage, qu'il vende sa propriété ou qu'il décède. Contrairement à un prêt hypothécaire ordinaire où il faut effectuer des paiements mensuels, un prêt hypothécaire inversé dispense des paiements pour aussi longtemps que le propriétaire habite dans la maison. Une fois que le propriétaire déménage, vend la maison ou décède, l'hypothèque inversée y compris les intérêts et le capital sont remboursés à même les fruits de la vente de la maison.

- Les prestations gouvernementales ne sont pas affectées :

Le Programme CHIP n'affecte aucune des prestations gouvernementales telles que la Sécurité de la vieillesse, Supplément de revenu garanti ou encore le Régime de retraite étant donné que le montant reçu est le produit d'un prêt hypothécaire inversé et qu'il est libre d'impôt.

- La valeur de l'emprunt ne dépasse pas la valeur de la maison :

Avec un prêt hypothécaire inversé lorsque la succession est tenue de rembourser le prêt, celui-ci ne dépassera jamais la juste valeur marchande de la maison au moment où elle est vendue. Dans l'hypothèse où l'emprunt dépasse la valeur de la maison, la Banque HomeEquity assumera la perte et ne deviendra donc pas un fardeau pour les héritiers.

- Allègement du stress financier :

Un prêt hypothécaire inversé peut permettre de consolider des dettes et d'effacer les paiements mensuels afin que le propriétaire puisse vivre le reste de sa vie financière sans stress.

- Meilleure planification des flux monétaires lors de la retraite :

Il est possible de ne pas réclamer au départ l'ensemble de la valeur accordée. Ainsi, le propriétaire peut planifier des déboursés futures à des fins de rénovations, par exemple pour en améliorer l'accessibilité, pour faire face à des dépenses imprévues, effectuer des voyages, aider des enfants, financer de l'aide à domicile ou pour toute autre raison permettant d'améliorer la qualité de vie.

Quels sont les coûts?

- Le propriétaire doit assumer le frais d'évaluation, le frais d'ouverture de dossier et dans certains cas, les frais de l'acte notarié. Pour une résidence unifamiliale à Montréal, les frais initiaux se situent entre 650\$ et 2,200\$.

- Le taux d'intérêt est plus élevé que le taux hypothécaire normal, mais c'est quand même raisonnable et inférieur généralement aux taux d'emprunt personnels. À titre d'indication, le taux d'intérêt est présentement de 4.99% en comparaison de 2.49% pour un terme fixe de 5 ans.

Peut-on changer d'avis?

Mettre en place cette stratégie requiert une bonne planification. Comme les autres prêts hypothécaires fermés, il y a des pénalités s'il est remboursé lors des cinq premières années. Cette pénalité est toutefois réduite en cas de déménagement dans une résidence de personnes âgées et elle est annulée en cas de décès.

En conclusion, les prêts hypothécaires inversés ne sont certainement pas pour tout le monde, mais ils sont une excellente option pour de nombreux aînés canadiens à la recherche d'une sécurité financière supplémentaire.