

INFO-IMMO

CHRONIQUE MENSUELLE—AVRIL 08

DANS CE NUMÉRO :

**LA MISE DE FONDS:
UNE CARTE MAÎTRESSE**

**LES NORMES DE LA
SCHL FIGURENT DANS
CE TABLEAU**

**EXEMPLE DE MISE DE
FONDS**

ET LE RAP?

**SOURCE: MICASA.CA,
ARGENT**

LA MISE DE FONDS: UNE CARTE MAÎTRESSE

La mise de fonds est le versement initial donné en acompte sur le prix d'une maison. Elle varie normalement entre 5 % et 25 % du prix de la maison. Pour une maison de 150 000 \$, par exemple, il s'agit donc d'un montant qui varie entre 7 500 \$ et 37 500 \$. C'est beaucoup d'argent !

On s'en doute, réunir la mise de fonds est difficile, car cela exige un effort d'épargne de plusieurs années, à moins de gagner à la loterie ou de toucher un héritage. Le lien entre la mise de fonds et l'hypothèque est clair et net : plus l'acompte est important, moins vous devrez emprunter. Vous paierez donc moins d'intérêts sur l'hypothèque.

Si vous empruntez 75 % ou

plus du prix de la maison, votre prêt hypothécaire devra obliga-



toirement être assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou par un assureur privé. Cette assurance sert à indemniser l'institution financière au cas où vous seriez incapable d'effectuer les paie-

ments hypothécaires. C'est votre institution financière qui s'occupe de régler les détails avec l'assureur, mais c'est vous qui payez la note.

Le coût de la prime dépend du montant que vous empruntez et du «rapport prêt-valeur» de la propriété.

LES NORMES DE LA SCHL FIGURENT DANS CE TABLEAU:

Montant du prêt en % de la valeur de la propriété	Prime applicable au montant total d'un prêt-achat
65 % ou moins	0,50 %
65,01 % à 75 %	0,65 %
75,01 % à 80 %	1,00 %
80,01 % à 85 %	1,75 %
85,01 % à 90 %	2,00 %
90,01 % à 95 %	
Mise de fonds traditionnelle	2,75 %
Mise de fonds multisource	2,90 %

CONTACT

Marie-Claude Lamy
Agent immobilier affilié
Spécialiste en Home Staging

Bur.: 450-582-0022

Courriel:
mclamy@lacapitalevenu.com

Site internet:
www.marieclaudelamy.com

EXEMPLE DE MISE DE FONDS

Par exemple, si donnez 15 000 \$ comme mise de fonds sur une maison de 150 000 \$ et que vous empruntez la différence (135 000 \$), votre hypothèque devra être assurée, car vous ne versez que 10 % du prix de la maison. Le rapport prêt-valeur sera de 90 %, de sorte que la prime d'assurance se chiffrera à 2 700 \$, soit 135 000 \$ X 2 %.

Vous avez alors le choix de payer cette prime d'un coup, en espèces, ou de l'ajouter au prêt. Dans ce dernier cas, votre hypothèque ne sera plus de 135 000 \$, mais de 137 700 \$. Vous paierez donc de l'intérêt sur la prime d'assurance. Mais pouvez-vous faire autrement?

En magasinant, vous verrez que les institutions financières offrent des hypothèques «sans mise de

fonds». Il s'agit d'un programme de remise en argent qui s'adresse aux personnes qui achètent une première maison. Voici comment cela fonctionne. La banque ou la caisse populaire vous verse 5 % du prix de la maison, par exemple 7 500 \$ sur un montant de 150 000 \$, et vous finance le reste (142 500 \$) sous forme d'une hypothèque ordinaire. Vous pouvez utiliser les 7 500 \$ comme bon vous semble, mais normalement il sert à la mise de fonds.

Non, il n'y a pas d'attrape, mais plutôt des conditions à respecter. En effet, dans ce genre de contrat, ni le taux d'intérêt ni le terme du prêt hypothécaire ne sont négociables. Ce que l'institution vous consent d'un côté, elle le récupère de l'autre. Au contraire, avec un prêt sans

remise, vous pouvez marchander le taux d'intérêt affiché. Pour un prêt de cinq ans, il est possible de retrancher 0,75 % du taux affiché. Et c'est vous qui choisissez le terme qui vous convient le mieux.

VOIR LES HYPOTHÈQUES

LA CAPITALE

www.lacapitalevenu.com

« Les institutions financières offrent des hypothèques sans mise de fonds. Il s'agit d'un programme de remise en argent. »

ET LE RAP?

Grâce au Régime d'accession à la propriété (RAP), vous pouvez utiliser l'argent de votre REER comme mise de fonds. En effet, il vous est possible de retirer jusqu'à 20 000 \$ de votre REER, sans incidence fiscale, pour acheter ou construire une habitation admissible.

Chaque conjoint d'un couple peut participer à ce programme, de sorte qu'un ménage peut retirer jusqu'à 40 000 \$ de ses REER pour financer son accession à la propriété.

Une fois l'habitation acquise, vous êtes tenu de rembourser votre REER. Vous avez 15 ans pour remettre, sans intérêt, l'intégralité du montant emprunté. Vous disposez d'un délai de grâce de deux ans avant de commencer à faire vos paiements. Pour participer au

RAP, vous devez respecter les principales règles suivantes :

Acheter une habitation admissible. Cela inclut les maisons unifamiliales, jumelées, en rangée ou mobiles, les habitations en copropriété, un appartement dans un duplex, un triplex, un quadruplex ou un immeuble d'habitation. Ne pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des quatre dernières années civiles, y compris celle du retrait. Si un des deux conjoints ne respecte pas cette condition, aucun des deux ne peut participer au RAP. Vous devez avoir acheté ou construit l'habitation admissible avant le 1er octobre de l'année qui suit l'année des retraits du REER. Par exemple, si vous avez «rappé» votre REER en 2007, vous seriez obligé d'acquérir la maison

avant le 1er octobre 2008.

L'argent que vous retirez de votre REER doit y avoir été déposé depuis au moins 90 jours. Sinon, le fisc dira que cet argent n'est pas admissible à la déduction REER et il l'imposera. De nombreuses autres dispositions régissent le RAP. Pour tous les détails, consultez le guide Régime d'accession à la propriété (RAP), publié par l'Agence du revenu du Canada et disponible sur mon site dans la section documentation gratuite.

www.marieclaudelamy.com/DocumentationGratuite.php

Source: Micasa.ca, Argent

MARIE-CLAUDE LAMY
AGENT IMMOBILIER AFFILIÉ
SPÉCIALISTE EN HOME STAGING

La Capitale Banlieue Est Coop

544 Notre-Dame,
Repentigny, J6A 2T8

Bureau: 450-582-0022

Fax: 450-582-0027

Courriel:

mclamy@lacapitalevenu.com

Site internet:

www.marieclaudelamy.com