

PARCE QU'IL FAUT BIEN SE LOGER!

Par Paul-Antoine Jetté, MBA, CPA AUDITEUR

28 novembre 2023



Présentation de la conférence



- Je suis de retour ! Merci !
- L'immobilier, sujet infini...ment essentiel



Ma relation amour-haine avec l'immobilier

- Un triplex à 21 ans....
- Un chalet à 25 ans....
- Un bungalow à 30 ans...
- Un gros garage à 44 ans...

La maison : est-ce un placement?

Faire un [placement](#) veut dire investir une somme d'argent pendant une certaine durée dans une opération financière, avec comme objectif de faire croître son épargne.

Définition de la Banque Nationale



Une maison est un actif ...



Un actif se conserve et s'apprécie, mais...



Un actif se loue, mais...



Un actif se vend, mais...



Un actif entraîne... des conséquences fiscales

Une maison, ça coûte cher

Frais récurrents	\$/mois	\$/an
Énergie	225	2 700
Taxes municipales	200	2 400
Internet / télécom	150	1 800
Déneigement	42	500
Entretien 1%	292	3 500
Électroménagers	68	813
	976	11 713

Le prix des maisons en 5 décennies....

Fou raide!

	1980	1990	2000	2010	2023
Prix moyen - Immobilier au Québec	48 715	100 811	113 291	242 476	468 900
Revenu annuel - Ménage de 2 adultes	21 192	35 822	45 476	59 237	92 678
Taux d'emprunt hypothécaire affiché moyen - 5 ans	14,5%	13,4%	8,4%	5,6%	6,9%
Rabais de taux	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,0%
Taux hypothécaire après rabais	13,0%	11,9%	6,9%	4,1%	5,9%
Paiement théorique mensuel (amortissement 25 ans)	(550 \$)	(1 051 \$)	(790 \$)	(1 297 \$)	(2 978 \$)
Ratio Paiement/Revenu	31%	35%	21%	26%	39%

Pour les “PLUS pires malchanceux”

	1980	2023
Prix moyen - Immobilier au Québec	48 715	468 900
Revenu annuel Ménage de 2 adultes	21 192	92 678
Taux d'emprunt hypothécaire affiché LE PIRE !!	18,0%	6,9%
Rabais de taux	1,5%	1,0%
Taux hypothécaire après rabais	16,5%	5,9%
Paiement théorique mensuel (amortissement 25 ans)	(681 \$)	(2 978 \$)
Ratio Revenu/paiement	39%	39%

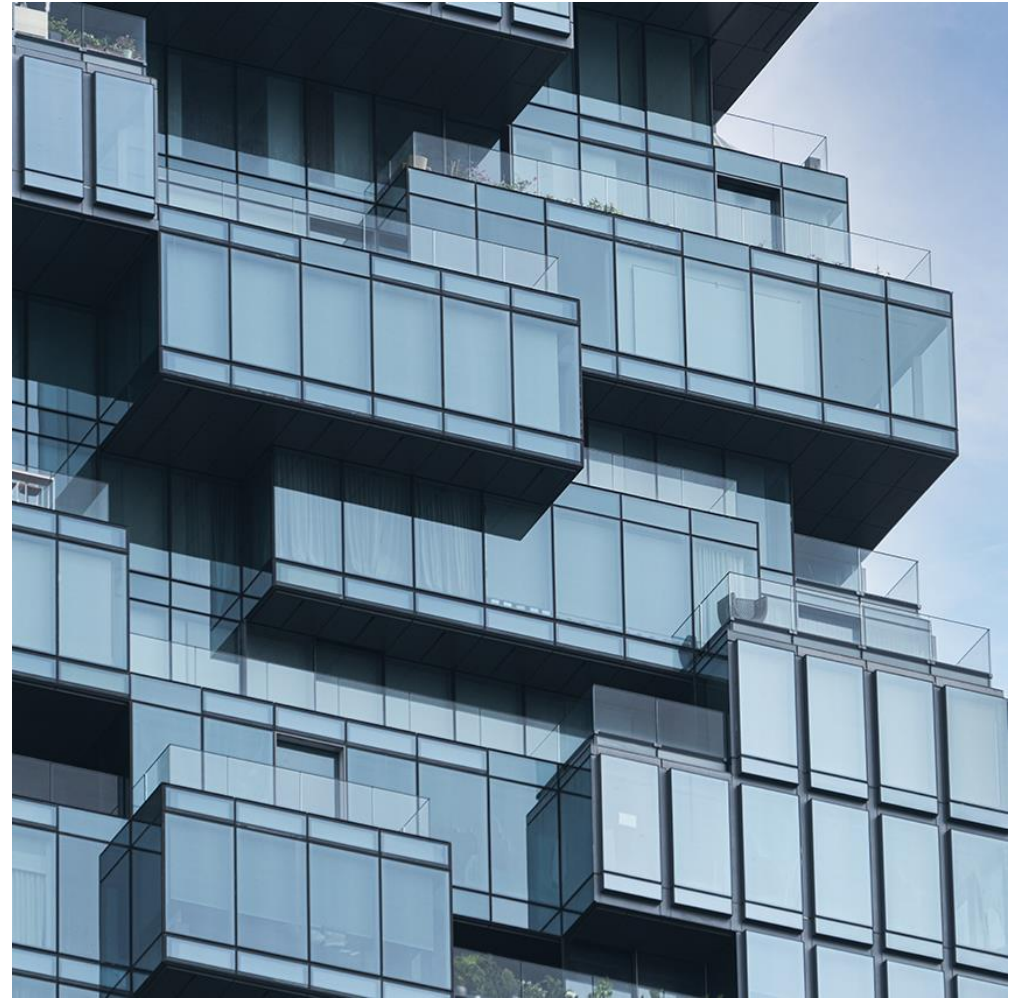
À ce prix... faut-il vendre?

- « Buy low, sell high »...,
c'est le temps de vendre
- Je dis : n'écoutez pas les experts !
 - Risque d'éviction
 - Risque d'inflation

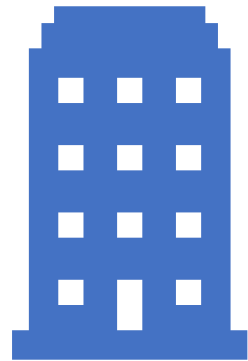


Petit condo, grosse paix ?

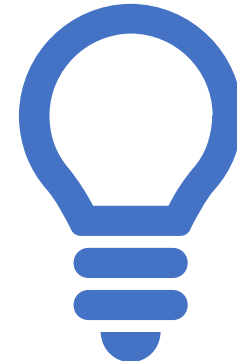
- Vraiment ?
 - Qualité de vie sans entretien ?
 - Démocratie imparfaite ?
 - Frais de condo ?
 - Cotisation spéciale et risque budgétaire
 - Loi 16 : adoptée en 2019 , en pleine vigueur en 2022 !
 - Fonds de prévoyance obligatoire par un professionnel = frais !
 - Carnet d'entretien obligatoire par un professionnel = frais !



« Garrocher son argent par les fenêtres »



Le fameux cas de la « location de logement »



Une si mauvaise idée ?

On fait un calcul....juste pour voir.



Un CPG chez Desjardins : $350\,000 @ 5\% = 17\,500\$/\text{an}$

Impôts.... Disons 30%

Il reste $12\,250\$/\text{an}$ ou $1\,021\$/\text{mois}$

Si le loyer est $2\,000\$/\text{mois}$ tout inclus

Argent par la fenêtre : $1\,000\$/\text{mois}$, sauf que...

Une maison, ça coûte cher

Les assurances ne sont pas incluses à cette analyse, en effet, qu'on soit propriétaire ou locataire, il faut s'assurer... la différence entre les primes d'assurances pour un locataire ou un propriétaire ne représente pas une variation de dépense significative.

Frais récurrents	\$/mois	\$/an
Énergie	225	2 700
Taxes municipales	200	2 400
Internet / télécom	150	1 800
Déneigement	42	500
Entretien 1%	292	3 500
Électroménagers	68	813
	976	11 713



Le chalet ? Mille et un pièges

- La « double propriété » et l'impôt dans le détour



La Résidence principale

- Gain « libre d'impôt »
- Une propriété à la fois seulement, mais on ne dit pas laquelle
- Les fins-finauds qui ne se déclarent pas conjoint
- La règle du « plus 1 »

2010 à 2023 équivaut à 14 ans de détention.

Pour la maison, vous n'en désignez que 13. (*en bleu*)

	Résidence #1	Résidence #2
Année d'achat	2010	2010
Année de disposition	2023	2023
Choix des années de désignation	13	1
plus 1	1	1
Années exonérées	14	2
Nombre d'années de détention	14	14
% d'exonération	14/14= 100%	2/14= 14%



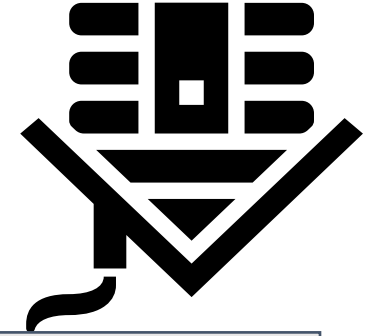
Le guichet automatique

«House rich, cash poor?»

- Marge de crédit hypothécaire ?
- Assurance vie sur emprunt ?

- Hypothèque inversée

L'hypothèque inversée



Le rêve : Tirer son capital, rester dans sa maison !

La réalité :

- 350 000\$ @50% = 175K\$
- Valeur de la dette dans 20 ans (8%) : 862K\$
- Valeur de la maison dans 20 ans (350K\$ + inflation 4%) : 766K\$

Mon avis :

- Ça ne s'écrit pas

Les taux d'un promoteur

Taux de l'option Hypothèque inversée Flex

ÉMISSION

RENOUVELLEMENT

	Taux de l'option Hypothèque inversée Flex ^{2,4}	Taux annuel en pourcentage (TAP) ³
Frais d'ouverture ⁵	995 \$	-
Fixe, 6 mois	8,34 %	9,929 %
Fixe, 1 an	8,34 %	9,022 %
Fixe, 2 ans	8,39 %	8,628 %
Fixe, 3 ans	7,89 %	8,002 %
Fixe, 5 ans	7,49 %	7,505 %
Variable, 5 ans	P + 2,69 %	9,995 %

Taux de l'option Hypothèque inversée Flex

ÉMISSION

RENOUVELLEMENT

	Taux de l'option Hypothèque inversée Flex ²	Taux annuel en pourcentage (TAP) ³
Frais d'ouverture ⁵	0 \$	-
Fixe, 6 mois	8,44 %	10,025 %
Fixe, 1 an	8,64 %	9,309 %
Fixe, 2 ans	8,84 %	9,058 %
Fixe, 3 ans	8,29 %	8,385 %
Fixe, 5 ans	7,79 %	7,793 %
Variable, 5 ans	P + 2,94 %	10,242%

Le crédit pour maintien à domicile

- 70 ans et plus
- Grande variété de frais encourus admissibles à un crédit de 36% des dépenses reconnues.
- <https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/credits-dimpot/credit-dimpot-pour-maintien-a-domicile/>



LE CHSLD....

- La conversation courageuse
- La fausse bonne idée



Valeur
totale du
service:
pour
comparer
avec le privé

- Pour une chambre individuelle : en 2023, on demande **2079.90\$/mois à l'utilisateur, soit près de 25 000\$/an** pour une chambre individuelle en CHSLD ou dans une « maison des aînées ».
- Part assumée par l'État : 81.85%
- Part assumée par l'utilisateur : 18.15%.
- Si 2079.90\$/mois valent 18.15% des coûts totaux :
- La valeur totale des services : **11 459.50\$/mois ou 137 514\$ par année, dont 112 555\$ par année** sont assumés à même les finances publiques.
- Pour déterminer si une réduction est possible, l'utilisateur et son conjoint ne devront pas, par exemple, posséder une maison d'une valeur supérieure à 269 000\$, une voiture de plus de 10 000\$ ou des avoirs liquides de plus de 2500\$ par personne.

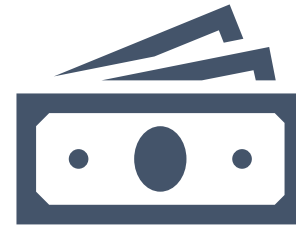
Les enjeux de transfert / succession



Maison à vendre ?

La garantie légale

La reprise par un membre de la famille



Frais à prévoir ?

Frais d'évaluation de la propriété.

Impôts

Notaire

Droits de mutation

Impôts et succession...

- Désigner la « bonne » résidence principale dans la déclaration de revenus du défunt :
 - ✓ Cherchez le gain en capital le plus gros.
- Léguer des biens immobiliers ?

Attention aux droits de mutation (de 0,5 % à 1,5 % de la valeur de l'immeuble).

 - ✓ un conjoint, un parent ou un enfant, il n'y a pas de droits de mutation à acquitter.
 - ✓ Un frère, une tante, un neveu ou un ami = facture de bienvenue !

Quelques questions pour réflexion



Quel est votre besoin ?



Qu'est-ce qui vous importe le plus ?



Est-ce que votre « énergie » est hypothéquée par votre habitation ?



Votre budget !?



Y'a jamais rien de
gratis

Mais il faut bien se loger quelque
part