

# Création de richesses à l'aide d'un prêt hypothécaire de transformation de l'avoir propre foncier

Depuis des années, les acheteurs américains bénéficient d'un petit avantage fiscal inexistant au Canada. Nos règles fiscales ne nous permettent pas de déduire directement les intérêts payés sur un prêt résidentiel comme le font les Américains.

Ici au Canada, une politique fiscale favorisant l'investissement offre toutefois un avantage peu connu aux propriétaires. Grâce à de bons conseils professionnels, des milliers d'acheteurs canadiens usent d'une stratégie de conversion pour déduire les intérêts hypothécaires de leur revenu imposable. Vous avez bien lu : vous pouvez déduire les intérêts payés sur votre prêt hypothécaire — de façon tout à fait légale — ici au Canada.

Cette stratégie repose sur les allègements fiscaux visant à encourager les placements non enregistrés. Si vous empruntez pour investir, l'intérêt sur cette dette peut être déductible du revenu imposable. Si, par exemple, vous empruntez sur la valeur nette de votre maison pour effectuer un placement productif, l'intérêt sur ce prêt est déductible du revenu imposable. Il existe de nombreux types de placements admissibles : vous pouvez par exemple acheter un immeuble locatif, des actions de premier ordre ou des parts de fonds communs de placement, selon ce qui vous convient. L'objectif est alors de convertir votre dette hypothécaire non déductible en prêt à l'investissement à intérêts déductibles du revenu imposable.

Ce qui rend cette stratégie si appropriée pour bon nombre de Canadiens, c'est que les propriétaires ont toujours du mal à concilier le remboursement de leur prêt hypothécaire et l'investissement pour assurer leur avenir. Un prêt hypothécaire de transformation de l'avoir propre foncier qui comprend une marge de crédit peut en fait accomplir les deux.

Voici le principe : vous convertissez votre prêt hypothécaire actuel en prêt hypothécaire de transformation de l'avoir propre foncier / marge de crédit qui vous permet de profiter automatiquement de toute augmentation de la valeur nette de votre maison. *À mesure que la valeur nette de votre maison augmente grâce au remboursement de votre prêt hypothécaire, votre marge de crédit augmente automatiquement du même montant.* Le prêt hypothécaire non déductible du revenu imposable est remboursé d'un côté, et une somme équivalente au remboursement est avancée sous forme de marge de crédit à l'investissement d'un

autre côté, de sorte que les intérêts deviennent déductibles du revenu imposable si les fonds servent à effectuer des placements. Les remboursements d'impôt obtenus peuvent être utilisés pour rembourser le prêt hypothécaire de façon accélérée et augmenter la portion marge de crédit pour réaliser d'autres placements.

Depuis des années maintenant, les propriétaires canadiens prennent une marge de crédit garantie par la valeur nette de leur maison pour payer des rénovations, consolider leurs dettes ou investir. Toutefois, ces marges de crédit sont souvent distinctes du prêt hypothécaire et ont une limite fixe, donc elles n'augmentent pas automatiquement en fonction de la hausse de la valeur nette, à moins que le propriétaire n'en fasse la demande. La combinaison prêt hypothécaire de transformation de l'avoir propre foncier / marge de crédit offre donc plus de commodité et de flexibilité que l'approche plus traditionnelle.

Les planificateurs hypothécaires des Architectes hypothécaires ont accès à plus de vingt-cinq prêteurs qui, dans bien des cas, proposent un prêt hypothécaire de transformation de l'avoir propre foncier concurrentiel. Les planificateurs hypothécaires les connaissent tous et sont donc en mesure de trouver celui qui convient le mieux à vos besoins et à vos objectifs. Voici quelques-unes des caractéristiques flexibles offertes :

- Sous-comptes permettant d'emprunter à différentes fins et de faire le suivi des frais d'intérêts (important pour l'impôt) ;
- Dépôt automatique permettant de déposer vos chèques de paie ou autres pour compenser temporairement votre dette lorsque les fonds ne sont pas utilisés, ce qui vous fait économiser sur les frais d'intérêts ;
- Division du prêt hypothécaire en portions selon des durées, des périodes d'amortissement et des taux différents, capitalisation à l'échéance et même possibilité de sauter un paiement.

Lorsque vous avez un prêt hypothécaire à rembourser et que tout se bouscule, le prêt hypothécaire de transformation de l'avoir propre foncier peut être l'outil parfait pour vous aider à concilier vos objectifs financiers : rembourser vos dettes et accumuler des richesses.