



Banque Cantonale de Fribourg  
Freiburger Kantonalbank

simplement ouvert - einfach offener

 **Banque Cantonale  
de Fribourg**  
simplement ouvert

**Prévoyance**

**Planification financière  
pour la retraite**

Pour anticiper et agir au plus juste



# Amortissement du prêt hypothécaire à la retraite?

## Amortissement du prêt hypothécaire à la retraite ?

1. Que disent les directives relatives aux financements hypothécaires ?
2. Le bien immobilier fait-il partie de la prévoyance-retraite (maîtrise des coûts du loyer) ?
3. Faut-il considérer son bien immobilier comme un bien dévolu à la succession de son vivant ?

## Que disent les directives relatives aux financements hypothécaires\*

- Le montant du prêt ne doit dépasser les 67% de la valeur vénale retenue par la banque (1<sup>er</sup> rang).
- La tenue des charges théoriques doit être respectée avec les revenus à la retraite (capacité financière à long terme).

\*source Directives Swissbanking et manuel des crédits BCF

## Le bien immobilier fait-il partie de la prévoyance-retraite ?

*Exemple :*

CHF	100'000.00	2%	CHF	2'000.00
		Incidence fiscale	<u>CHF</u>	<u>400.00</u>
		Economie nette	CHF	1'600.00



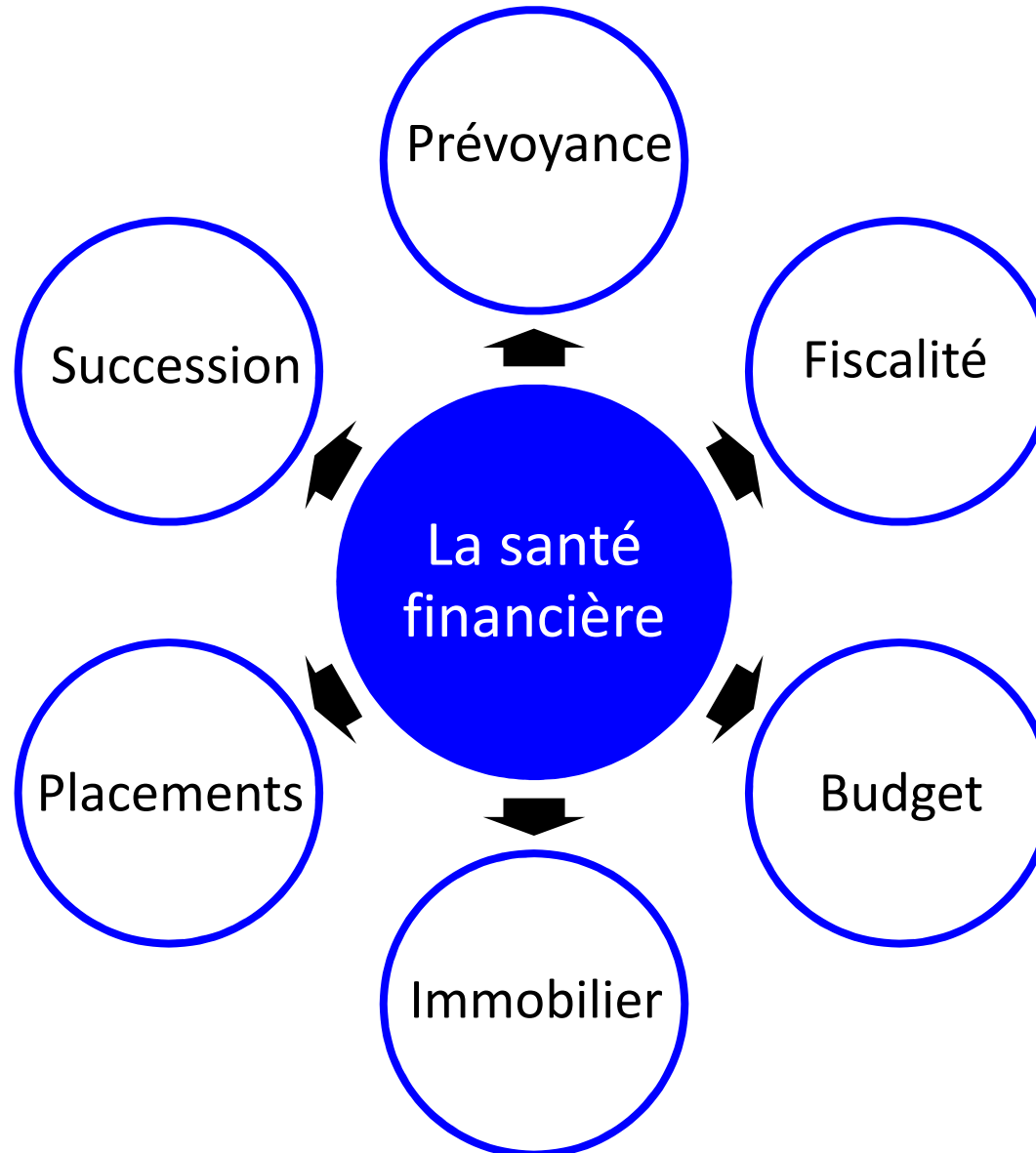
62.5 années

---

CHF	100'000.00	2%	CHF	2'000.00
		Incidence fiscale	<u>CHF</u>	<u>400.00</u>
		Economie nette	CHF	1'600.00

Après 20 ans vous aurez économisé **CHF 32'000.00**

Qui bénéficie de la différence des **CHF 68'000.00**





## Evolution des recettes et dépenses

Année	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Budget</b>										
Dépenses du coût de la vie	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000
Dépenses du logement Morlons	25'072	24'897	24'721	24'546	24'370	24'195	24'019	23'844	23'668	23'492
Dépenses du logement Bulle	---	9'920	9'920	9'920	9'920	9'920	9'920	9'920	9'920	9'920
Cotisation au 3 <sup>ème</sup> pilier	13'536	10'529	3'168	---	---	---	---	---	---	---
Contributions AVS	---	---	---	1'036	---	---	---	---	---	---
<b>Total Budget</b>	<b>98'608</b>	<b>105'346</b>	<b>97'809</b>	<b>95'502</b>	<b>94'290</b>	<b>94'115</b>	<b>93'939</b>	<b>93'764</b>	<b>93'588</b>	<b>93'412</b>
<b>Impôts</b>										
Impôts revenus	36'884	19'940	10'303	10'887	13'775	13'831	13'872	13'922	13'979	14'028
Impôt fortune	5'025	7'233	7'105	7'278	7'250	7'214	7'180	7'147	7'114	7'082
<b>Total Impôts</b>	<b>41'909</b>	<b>27'173</b>	<b>17'408</b>	<b>18'165</b>	<b>21'025</b>	<b>21'045</b>	<b>21'052</b>	<b>21'069</b>	<b>21'093</b>	<b>21'110</b>
<b>Total des dépenses</b>	<b>140'517</b>	<b>132'519</b>	<b>115'217</b>	<b>113'667</b>	<b>115'315</b>	<b>115'160</b>	<b>114'991</b>	<b>114'833</b>	<b>114'681</b>	<b>114'522</b>
<b>Revenus</b>										
Revenu de l'activité de Madame	30'000	30'000	27'500	---	---	---	---	---	---	---
Revenu de l'activité de Monsieur	142'000	59'167	---	---	---	---	---	---	---	---
AVS (1 <sup>er</sup> pilier)	---	---	1'429	30'698	40'375	40'375	40'375	40'375	40'375	40'375
LPP (2 <sup>ème</sup> pilier) Madame	4'484	4'484	5'011	10'808	10'808	10'808	10'808	10'808	10'808	10'808
Pont AVS Madame	11'556	11'556	10'593	---	---	---	---	---	---	---
LPP (2 <sup>ème</sup> pilier) Monsieur	---	11'966	20'513	20'513	20'513	20'513	20'513	20'513	20'513	20'513
Revenu locatif	---	19'200	19'200	19'200	19'200	19'200	19'200	19'200	19'200	19'200
Revenu des titres	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000
<b>Total Revenus</b>	<b>200'040</b>	<b>148'373</b>	<b>96'246</b>	<b>93'219</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>
<b>Total Revenus</b>	<b>200'040</b>	<b>148'373</b>	<b>96'246</b>	<b>93'219</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>
<b>Résultat</b>										
Recettes excédentaires	59'523	15'854	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses excédentaires	0	0	18'971	20'448	12'419	12'264	12'095	11'937	11'785	11'626

## Evolution des recettes et dépenses

Année	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Budget</b>										
Dépenses du coût de la vie	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000
Dépenses du logement Morlons	25'072	24'897	24'721	24'546	24'370	24'195	24'019	23'844	23'668	23'492
Dépenses du logement Bulle	---	9'920	9'920	9'920	9'920	9'920	9'920	9'920	9'920	9'920
Cotisation au 3 <sup>ème</sup> pilier	13'536	10'529	3'168	---	---	---	---	---	---	---
Contributions AVS	---	---	---	1'036	---	---	---	---	---	---
<b>Total Budget</b>	<b>98'608</b>	<b>105'346</b>	<b>97'809</b>	<b>95'502</b>	<b>94'290</b>	<b>94'115</b>	<b>93'939</b>	<b>93'764</b>	<b>93'588</b>	<b>93'412</b>
<b>Impôts</b>										
Impôts revenus	36'884	19'940	10'303	10'887	13'775	13'831	13'872	13'922	13'979	14'028
Impôt fortune	5'025	7'233	7'105	7'278	7'250	7'214	7'180	7'147	7'114	7'082
<b>Total Impôts</b>	<b>41'909</b>	<b>27'173</b>	<b>17'408</b>	<b>18'165</b>	<b>21'025</b>	<b>21'045</b>	<b>21'052</b>	<b>21'069</b>	<b>21'093</b>	<b>21'110</b>
<b>Total des dépenses</b>	<b>140'517</b>	<b>132'519</b>	<b>115'217</b>	<b>113'667</b>	<b>115'315</b>	<b>115'160</b>	<b>114'991</b>	<b>114'833</b>	<b>114'681</b>	<b>114'522</b>
<b>Revenus</b>										
Revenu de l'activité de Madame	30'000	30'000	27'500	---	---	---	---	---	---	---
Revenu de l'activité de Monsieur	142'000	59'167	---	---	---	---	---	---	---	---
AVS (1 <sup>er</sup> pilier)	---	---	1'429	30'698	40'375	40'375	40'375	40'375	40'375	40'375
LPP (2 <sup>ème</sup> pilier) Madame	4'484	4'484	5'011	10'808	10'808	10'808	10'808	10'808	10'808	10'808
Pont AVS Madame	11'556	11'556	10'593	---	---	---	---	---	---	---
LPP (2 <sup>ème</sup> pilier) Monsieur	---	11'966	20'513	20'513	20'513	20'513	20'513	20'513	20'513	20'513
Revenu locatif	---	19'200	19'200	19'200	19'200	19'200	19'200	19'200	19'200	19'200
Revenu des titres	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000
<b>Total Revenus</b>	<b>200'040</b>	<b>148'373</b>	<b>96'246</b>	<b>93'219</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>
<b>Total Revenus</b>	<b>200'040</b>	<b>148'373</b>	<b>96'246</b>	<b>93'219</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>	<b>102'896</b>
<b>Résultat</b>										
<b>Recettes excédentaires</b>	<b>59'523</b>	<b>15'854</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dépenses excédentaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18'971</b>	<b>20'448</b>	<b>12'419</b>	<b>12'264</b>	<b>12'095</b>	<b>11'937</b>	<b>11'785</b>	<b>11'626</b>

## Répartition de votre patrimoine (hors immobilier)

Total des liquidités	CHF	250'067.-
Total de la prévoyance	CHF	422'622.-
Capacité d'épargne des années 2018 et 2021	CHF	75'377.-
Capital de financement de la préretraite 2022 à 2026	CHF	- 160'500.-
Capital de financement des années 2027 à 2031	CHF	- 54'880.-
Capital de financement des années 2032 à 2036	CHF	- 49'174.-
Capital de financement des années 2037 à 2041	CHF	- 45'601.-
Capital de financement des années 2042 à 2047	CHF	- 50'169.-
<b>Capital excédentaire en 2047</b>	<b>CHF</b>	<b>387'742.-</b>

---

Revenus à la retraite dès 01.06.2021 CHF 102'896.- p.a.

**En cas de décès de Monsieur**

Estimation de la diminution des rentes

Réduction de la rente AVS (rente simple) \* CHF - 14'100.- p.a.

Rente LPP - 40% de CHF 20'513.- p.a. CHF - 8'205.- p.a.

Revenus disponibles pour Madame CHF 80'591.- p.a.

---

**En cas de décès de Madame**

Estimation de la diminution des rentes

Réduction de la rente AVS (rente simple) \* CHF - 14'100.- p.a.

Rente LPP - 40% de CHF 10'808.- p.a. CHF - 4'323.- p.a.

Revenus disponibles pour Monsieur CHF 84'473.- p.a.

\* Projection à contrôler auprès de la caisse de compensation AVS

## Solution

- Une planification financière de la retraite à la BCF vous donnera un aperçu de la répartition de votre fortune (de financement, excédentaire et/ou de succession)

Faut-il considérer son bien immobilier comme un bien dévolu à la succession de son vivant?

But

- Garder la flexibilité et la maîtrise de son patrimoine
- Régler de son vivant la succession au niveau de l'immobilier



**Banque Cantonale de Fribourg**  
**Freiburger Kantonalbank**

simplement ouvert - einfach offener

---

