

Mini-guide n°32 – L'assurance emprunteur en crédit immobilier



Dans un crédit immobilier, l'assurance constitue un dispositif de protection important pour vous en même temps qu'elle offre une garantie pour le prêteur. C'est pourquoi dès le montage de votre dossier, la banque vous demande une assurance emprunteur pour garantir votre crédit et compléter l'analyse de solvabilité.



© Brand X Pictures

Actus

Nouveautés du livret A

Le Livret A est une formule d'épargne simple, et accessible aux personnes physiques, les mineurs y compris, et certaines personnes morales (associations, organismes à but non lucratif, etc.). Le livret A (dont le dépôt maximum pour un titulaire personne physique est de 15 300 € hors intérêts) peut désormais être commercialisé depuis 1er janvier 2009 par tout établissement de crédit habilité à recevoir des fonds du public. Une même personne ne peut avoir qu'un seul livret A.

Le taux d'intérêt du livret A est fixé au 1er février et au 1er août de chaque année. Le nouveau taux résulte en principe d'une moyenne entre le taux d'inflation et les taux d'intérêt à court terme, augmentée de 0,25 point. Cependant, l'arrêté du 27 janvier 2009 a précisé que la variation de taux entre deux fixations successives ne pouvait pas dépasser 1,5%. Le taux d'intérêt a donc été fixé à 2,50 % au 1er février 2009.

Ce même arrêté indique qu'en avril et en octobre de chaque année, le Gouverneur de la Banque de France pourra proposer de réviser le taux au 1er mai et au 1er novembre en cas de variation de l'inflation ou des marchés monétaires très importante.

La plupart des comptes d'épargne suivent l'évolution du taux du livret A. Le Livret Bleu a ainsi vu son taux d'intérêt passer à 2,50 %, comme le Livret Développement Durable (ex. CODEVI). Le taux du LEP est lui passé à 3 %.

Un nouveau prélèvement de 1,1 % sur les revenus du patrimoine

Ce nouveau prélèvement prévu par la loi généralisant le revenu de solidarité active (RSA), fera ainsi passer les prélèvements sociaux de 11 % à 12,1%, et devra servir à financer le RSA, dispositif d'incitation au retour à l'emploi notamment des Rmistes, et adopté récemment, par l'intermédiaire du fonds national des solidarités actives (FNSA).

Il s'applique aux revenus du patrimoine (Art . L 136-6 Code sécurité sociale) et aux revenus de placements assujettis à la CSG (Art . L 136-7 Code sécurité sociale) , c'est-à-dire notamment : les revenus fonciers, les rentes viagères constituées à titre onéreux, les plus values immobilières et les plus values de cession de valeurs mobilières imposables, les gains provenant des options de souscription ou d'achat d'actions, mais aussi les dividendes, les revenus d'obligations, les revenus de titres de créances négociables, les revenus de créances, dépôts et cautionnements, les intérêts des plans d'épargne logement de plus de 12 ans, les contrats de capitalisation et d'assurance vie, les produits, revenus et gains exonérés d'impôt sur le revenu (sauf livret A et LDD)...

La loi précise qu'il s'agit d'un taux maximum qui pourra être diminué pour tenir compte du plafonnement global des avantages fiscaux dont peut bénéficier un contribuable. La contribution additionnelle pour les revenus du patrimoine sera établie au vu de la déclaration d'impôt sur le revenu (revenus perçus en 2008), tandis que pour les revenus de placements, elle sera prélevée à la source.

Info Intox

Les frais bancaires seraient récapitulés annuellement ...



© Digital Vision

VRAI : Fin janvier 2009, les banques ont mis à la disposition de leurs clients le premier récapitulatif annuel des frais liés à la ges-

tion de leur compte de dépôt, comme le prévoit la loi du 3 janvier 2008 pour le développement de la concurrence au service des consommateurs.

Ce récapitulatif constitue un document distinct qui indique le total des sommes perçues par l'établissement de crédit au cours de l'année civile précédente au titre de produits ou services dont le client bénéficie dans le cadre de son compte de dépôt (moyens de paiement, découvert par exemple, y compris les intérêts perçus au titre d'une position débitrice de celui-ci).

Ce récapitulatif distingue, pour chaque catégorie de produits ou services liés à la gestion du compte de dépôt, le sous-total des frais perçus et le nombre de produits ou services correspondant. (Art L 312-1-1 CMF).

Cette mesure vient compléter les nombreuses initiatives des banques pour renforcer la transparence : tous les tarifs sont facilement accessibles sur Internet et dans les agences et les intitulés des principales opérations bancaires sont harmonisés pour faciliter les comparaisons. Les banques signalent tous les mois aux clients les frais sur les relevés de compte, par un pictogramme. Elles informent en outre de tout changement de tarif trois mois avant leur date d'application.

Actus

Le prêt 0% doublé

Le prêt à taux zéro ou prêt à 0 % est un prêt immobilier réglementé sans intérêt, et sans frais de dossiers. Il peut être obtenu sous certaines conditions précises tenant notamment au logement financé et aux ressources de l'emprunteur.

Le montant lui-même du prêt est réglementé : Il ne doit pas excéder un certain plafond, variable selon la situation de famille de l'emprunteur et la localisation géographique du logement concerné.

Deux décrets du 19/12/08 (JO du 20 décembre), viennent préciser les modalités du prêt 0 % pour les offres émises en 2009, dans le cadre du plan de relance de l'économie. Ce plan prévoit un doublement du montant du prêt pour les offres de prêt émises entre le 15 janvier et le 31 décembre 2009 relatives à l'acquisition d'un logement neuf. Ainsi, le montant maximum du prêt pour une personne en zone A (grande agglomération parisienne + Côte d'Azur + Genevois français) peut atteindre 32 100 €.

Par ailleurs, pour les offres émises à compter du 15 janvier 2009, la quotité du prêt, elle-même réglementée par rapport au coût de l'opération, passe, pour les logements neufs, de 20 à 30% du coût de l'opération, et de 30 à 40% dans les ZUS (zone urbaine sensible) et ZFU (zone franche urbaine).

La limite du montant du prêt à 0 % par rapport aux autres prêts d'une durée supérieure ou égale à deux ans finançant l'opération est augmentée de 50 % à 100 % pour tenir compte du doublement du prêt à 0 % et des majorations possibles. Les durées de remboursement sont sensiblement allongées pour le logement neuf.

Le saviez-vous ?

Les nouvelles conditions pour conserver ou ouvrir un LEP en 2009

Le Livret d'Épargne Populaire (LEP), est une formule d'épargne rémunérée, mise en place dans le but d'aider les personnes faiblement imposées. La durée de votre LEP est illimitée, à condition toutefois de respecter les conditions d'ordre fiscal. Dans le cas contraire, il sera clôturé.

Vous pouvez détenir un LEP en 2009, si votre domicile fiscal est situé en France, et si, au titre de l'année 2008, vous êtes non imposable ou si le montant de vos impôts sur le revenu est inférieur ou égal à 754 euros. Ce montant vient, comme chaque année, d'être réévalué, dans un avis du Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Emploi du 24 décembre dernier. L'impôt à prendre en compte est l'impôt établi sur l'ensemble des revenus avant imputation de l'impôt fiscal, du crédit d'impôt et des prélèvements non libératoires.

Le montant minimum à verser à l'ouverture de votre LEP est de 30 €, et vous pouvez déposer jusqu'à 7 700 €, intérêts non compris. Vous choisissez librement le montant et la fréquence des versements.

Le taux du LEP au 1er février 2009 a été fixé à 3%. Les intérêts sont calculés par quinzaine : les dépôts commencent à produire des intérêts le premier jour de la quinzaine qui suit et les retraits cessent de produire des intérêts le dernier jour de la quinzaine qui précède. Les intérêts portent eux même intérêts, et ils ne sont pas imposables ni assujettis aux prélèvements sociaux.

La Slovaquie est entrée dans la zone euro

Les établissements de crédit et les succursales d'établissements de crédit situés en Slovaquie sont désormais assujettis au régime de l'Eurosystème, compte tenu de l'entrée de la Slovaquie dans la zone euro depuis le 1er janvier dernier.

C'est par un règlement européen du 8 juillet 2008 qu'a été fixé au 1er janvier 2009, la date à laquelle la Slovaquie adopte l'euro. Le taux de conversion de la couronne slovaque a été fixé à 30,1260 SKK pour un euro. La Slovaquie est ainsi devenue le 16ème Etat membre de la zone euro.

Cette décision prévoit que l'application du régime de réserves obligatoires aux établissements situés en Slovaquie comportera une période de constitution transitoire allant du 1er janvier 2009 au 20 janvier 2009.

A compter du 1er janvier 2009, la zone euro sera constituée des pays suivants : la Belgique, l'Allemagne, l'Espagne, la France, l'Irlande, l'Italie, le Luxembourg, les Pays-Bas, le Portugal, l'Autriche, la Finlande, la Grèce, la Slovénie, Chypre, Malte et la Slovaquie.

Info Intox

Il serait impossible de vérifier l'adéquation d'une recommandation d'un instrument financier avec votre situation personnelle...

FAUX : Pour vous recommander un instrument financier, votre conseiller bancaire doit suivre un formalisme précis qui lui permet de conserver la trace de vos attentes et des caractéristiques des produits qu'il vous a conseillé de souscrire, et ce depuis la Directive MIF transposée en droit français par une ordonnance et un arrêté d'avril 2007, et à compter du 1er novembre 2007.

Cela concerne la commercialisation, en agence ou en vente à distance, de l'ensemble des instruments financiers, à savoir les valeurs mobilières, les parts ou actions d'OPCVM, mais aussi les produits dérivés financiers.

Vous répondez à un questionnaire dans lequel vous fournissez les éléments de votre contexte personnel (familial, fiscal, etc.) ainsi que vos souhaits concernant le produit (en matière de risque, de rendement, etc.). Pour vérifier que l'instrument financier proposé vous convient, votre conseiller procède ainsi à une évaluation préalable qui lui permet de vérifier l'adéquation de son conseil au regard de votre situation. Elle porte sur vos objectifs, votre situation personnelle et votre expérience en matière d'épargne financière.

Les échanges d'informations avec votre conseiller seront conservés par la banque pour permettre la traçabilité du conseil.

Le saviez-vous ?

Le diagnostic de performance énergétique est défiscalisé

Lorsque le diagnostic est réalisé en dehors des cas obligatoires (vente ou location), le diagnostic de performance énergétique donne droit à un crédit d'impôt.

Cette mesure a pour objectif d'encourager les particuliers à mesurer leur degré d'isolation thermique de leur logement et de leur faire bénéficier des conseils de spécialistes s'ils désirent améliorer leur isolation et/ou faire des économies d'énergie.