

Prêts hypothécaires variables : évaluations des versements et les hypothèses

Fonctions présentées dans le présent document :

- Quelles options sont offertes dans NaviPlan en ce qui concerne les paiements hypothécaires?
- Comment entrer un prêt hypothécaire à paiements variables?
- Quels sont les hypothèses et les calculs associés aux paiements d'intérêts seulement?
- Quels sont les hypothèses et les calculs associés aux paiements fixes de capital et d'intérêts?
- Quels sont les hypothèses et les calculs associés aux paiements variables de capital et d'intérêts?
- Quels sont les hypothèses et les calculs associés aux paiements de capital?
- Quels sont les hypothèses et les calculs associés aux paiements de la dernière période?


Quelles options sont offertes dans NaviPlan en ce qui concerne les paiements hypothécaires?

Dans NaviPlan, les prêts hypothécaires sont entrés dans la page **Actifs/Passifs** (Saisir les données financières – Avoir net – Actifs/Passifs). Lorsque vous créez un nouvel engagement dans le dossier d'un client, NaviPlan inclut automatiquement un prêt hypothécaire dans les types de passifs de base. Par défaut, on suppose que ce prêt hypothécaire est à paiements fixes.

Toutefois, comme les paiements hypothécaires peuvent fluctuer considérablement avec le temps, il est important de tenir compte des changements du taux d'intérêt et du montant des paiements pour créer un plan exact et réussi. Lorsque c'est le cas, un prêt hypothécaire à paiements variables peut être entré pour mieux refléter la situation du client.


Comment entrer un prêt hypothécaire à paiements variables?

Les prêts hypothécaires à paiements variables peuvent être entrés dans des plans Niveau 1 et Niveau 2 à partir de la page **Actifs/Passifs** (Saisir les données financières – Avoir net – Actifs/Passifs). Pour modifier les valeurs

par défaut du prêt hypothécaire à taux fixe créé automatiquement par NaviPlan dans la section Passifs, cliquez sur  à côté du prêt hypothécaire pour ouvrir la boîte de dialogue **Détails du passif**.

? X

Détails sur le passif

Description *	Propriétaire	Type de passif	Type de prêt hypothécaire	Taux d'intérêt	Périodicité de la composition
Prêt hypothécaire	Copropriété	Prêt hypothécaire	Variable	Variable	Semestrielle
Type de paiement	Périodicité des paiements	Lier à un actif		Les intérêts sont déductibles	
Capital et intérêts	Mensuelle	Aucun		<input type="checkbox"/>	
Solde à partir du	Date du prêt	Renégocier	Capital original		
18 mar 2019	31 déc 2018	 Refinancé	0 \$		

Détails du passif

Dans le menu **Type de prêt hypothécaire**, sélectionnez Variable. Une fois cette option sélectionnée, plus de champs s'affichent dans la section **Options de calcul** pour que vous puissiez préciser les détails du prêt hypothécaire à paiements variables.

Établir des périodes de taux d'intérêt

Les périodes de taux d'intérêt sont établies dans la section **Échéancier du taux d'intérêt variable** de la boîte de dialogue **Détails du passif**. Cliquez sur Ajouter un taux d'intérêt pour ajouter une nouvelle ligne d'entrée de données. Définissez la période du nouveau taux d'intérêt en entrant le nombre de mois pendant lesquels il s'applique.

Échéancier du taux d'intérêt variable Ajouter une période de taux d'intérêt

Cette section vous permet de représenter les variations des taux d'intérêt de votre prêt hypothécaire. L'échéancier s'applique au prêt hypothécaire à partir de la date établie dans le champ Solde à partir du.

	Montant du versement	
Le taux d'intérêt sera de <u>3,000 %</u> pour les <u>36</u> prochains mois	354,14 \$	X
Le taux d'intérêt sera de <u>5,000 %</u> pour les mois restants	426,62 \$	

Boîte de dialogue Détails du passif avec l'échéancier du taux d'intérêt variable

Vous pouvez entrer autant de taux différents que nécessaire compte tenu de la situation de votre client. Selon le **Type de paiement**, NaviPlan calcule automatiquement le nombre d'**années** et de **mois** restants de la période d'amortissement en fonction des taux et de l'échéancier entrés. Le montant du champ **Paiement** sera appliqué mensuellement tout au long de la période d'amortissement restante.

Définir des montants de paiement variables

Les montants des paiements peuvent varier dans la section **Options de calcul** de la boîte de dialogue **Détails du passif**. Pour établir un paiement variable, sélectionnez Oui dans le menu **Paiement variable?**. Une fois que c'est

fait, les champs **Années** et **Mois** deviennent accessibles sous **Amortissement restant**. Vous pouvez entrer manuellement la durée restante au prêt hypothécaire dans ces champs. Quand vous entrez une durée dans **Amortissement restant**, NaviPlan calcule automatiquement les montants des paiements requis en fonction des taux d'intérêt futurs que vous avez entrés dans le prêt hypothécaire.

Options de calcul

			Amortissement		
Paiement variable ?	Solde	Paiement	Années	Mois	Date de fin
Oui	75 000 \$	Variable	25		0 17 mar 2044

Échéancier du taux d'intérêt variable

Ajouter une période de taux d'intérêt

Cette section vous permet de représenter les variations des taux d'intérêt de votre prêt hypothécaire. L'échéancier s'applique au prêt hypothécaire à partir de la date établie dans le champ Solde à partir du.

	Montant du versement	
Le taux d'intérêt sera de <u>3,000 %</u> pour les <u>36</u> prochains mois	354,14 \$	×
Le taux d'intérêt sera de <u>5,000 %</u> pour les mois restants	426,62 \$	

Détails du passif avec Paiement variable sélectionné dans les options de calcul

Quelle est l'influence du type de paiement sur les calculs du prêt hypothécaire dans NaviPlan?

NaviPlan détermine la période d'amortissement restante en fonction de votre sélection dans le menu **Type de paiement**. Quatre options s'offrent à vous : **Intérêts seulement**, **Capital et intérêts**, **Versement fixe de capital** et **Remboursement global**. Chacune des options a des répercussions différentes sur les champs et les calculs de la boîte de dialogue **Détails du passif**. Les implications et les hypothèses de chaque option sont expliquées dans les sections ci-après.

Quels sont les hypothèses et les calculs associés aux paiements d'intérêts seulement?

Lorsque l'option **Intérêts seulement** est sélectionnée dans le menu **Type de paiement**, les paiements sont automatiquement considérés comme variables. Par conséquent, le champ **Paiement** sous **Options de calcul** affiche le mot-clé *Variable* au lieu de vous permettre d'entrer manuellement un montant. Dans la section **Échéancier du taux d'intérêt variable** de la boîte de dialogue **Détails du passif**, NaviPlan calcule la valeur du champ **Montant du paiement** pour chaque période de taux d'intérêt entrée.

Type de paiement		Périodicité des paiements	Lier à un actif	Les intérêts sont déductibles		
Intérêts seulement		Mensuelle	Aucun	<input type="checkbox"/>		
Solde à partir du	Date du prêt	Renégocier	Capital original			
18 mar 2019	31 déc 2018	Refinancé	75 000 \$			
<input type="checkbox"/> Couvrir les déficits à la préretraite créés par les paiements effectués aux passifs						
Options de calcul						
Amortissement						
Paiement variable ?	Solde	Paiement	Années	Mois	Date de fin	
Oui	75 000 \$	Variable				
Échéancier du taux d'intérêt variable				Ajouter une période de taux d'intérêt		
Cette section vous permet de représenter les variations des taux d'intérêt de votre prêt hypothécaire. L'échéancier s'applique au prêt hypothécaire à partir de la date établie dans le champ Solde à partir du.						
				Montant du versement		
Le taux d'intérêt sera de	3,000 %	pour les	36	prochains mois	186,34 \$	×
Le taux d'intérêt sera de	5,000 %	pour les	mois restants		309,29 \$	

Boîte de dialogue Détails du passif avec le paiement Intérêts seulement

Vous pouvez entrer le solde restant du prêt hypothécaire dans le champ **Solde** sous **Options de calcul**. Cependant, NaviPlan suppose que le prêt hypothécaire ne sera jamais complètement remboursé puisqu'aucun paiement de capital n'est effectué.

Quels sont les hypothèses et les calculs associés aux paiements fixes de capital et d'intérêts?

Lorsque l'option Capital et intérêts est sélectionnée dans le menu **Type de paiement** et que Non est sélectionné dans le menu **Paiement variable?**, vous devez entrer le **solde** restant du prêt hypothécaire et le montant fixe dans le champ **Paiement** sous **Options de calcul**.

Le montant du paiement que vous entrez devrait correspondre au total des paiements d'intérêts et de capital. Le montant du paiement total restera le même chaque mois, mais le montant consacré au capital variera en fonction du taux d'intérêt entré pour chaque période dans l'**Échéancier du taux d'intérêt variable**. Si le taux d'intérêt est élevé, il est possible que le prêt hypothécaire ne soit jamais remboursé.

NaviPlan détermine alors la **Date de fin** de la période d'amortissement en calculant le temps qu'il faudra pour rembourser le solde compte tenu du montant du **paiement** au rythme sélectionné dans le menu **Périodicité des paiements**. Puisque la valeur du champ **Date de fin** est la date à laquelle le prêt hypothécaire sera remboursé, les champs **Années** et **Mois** sont remplis automatiquement plutôt que manuellement.

Type de paiement	Périodicité des paiements	Lier à un actif	Les intérêts sont déductibles		
Capital et intérêts	Mensuelle	Aucun	<input type="checkbox"/>		
Solde à partir du	Date du prêt	Renégocier	Capital original		
18 mar 2019	31 déc 2018	Refinancé	75 000 \$		
<input type="checkbox"/> Couvrir les déficits à la préretraite créés par les paiements effectués aux passifs					
Options de calcul					
Amortissement					
Paiement variable ?	Solde	Paiement	Années	Mois	Date de fin
Non	75 000 \$	380,00 \$	30	0	19 fév 2049
Échéancier du taux d'intérêt variable Ajouter une période de taux d'intérêt					
Cette section vous permet de représenter les variations des taux d'intérêt de votre prêt hypothécaire. L'échéancier s'applique au prêt hypothécaire à partir de la date établie dans le champ Solde à partir du.					
Montant du versement ²					
Le taux d'intérêt sera de <u>3,000 %</u> pour les <u>36</u> prochains mois			380,00 \$	×	
Le taux d'intérêt sera de <u>5,000 %</u> pour les mois restants			380,00 \$		
² Si le montant du versement fixe ne suffit pas pour couvrir le versement d'intérêts requiert selon les données du prêt hypothécaire saisies, le versement sera augmenté pour couvrir l'intérêt.					

Boîte de dialogue Détails du passif avec le paiement fixe Capital et intérêts

Quels sont les hypothèses et les calculs associés aux paiements variables de capital et d'intérêts?

Lorsque l'option Capital et intérêts est sélectionnée dans le menu **Type de paiement** et que Oui est sélectionné dans le menu **Paiement variable?**, vous devez entrer le **Solde** restant du prêt hypothécaire ainsi que le nombre d'**Années** et de **Mois** d'amortissement restants sous **Options de calcul**. NaviPlan affiche automatiquement le mois de fin de l'amortissement de l'hypothèque dans le champ **Date de fin**.

NaviPlan calcule le **Montant du paiement** pour chaque période de taux d'intérêt entrée dans l'**Échéancier du taux d'intérêt variable** et affiche la valeur directement à droite de la période correspondante. Puisque la valeur affichée dans le champ **Montant du paiement** représente le paiement mensuel pour la période en question, le champ **Paiement** sous **Options de calcul** affiche le mot-clé Variable au lieu de vous permettre d'entrer manuellement un montant.

Le montant du paiement total et le montant imputé au capital varieront chaque mois en fonction du taux d'intérêt entré pour chaque période.

Type de paiement		Périodicité des paiements		Lier à un actif		Les intérêts sont déductibles																
Capital et intérêts		Mensuelle		Aucun		<input type="checkbox"/>																
Solde à partir du	Date du prêt	Renégocier	Capital original																			
18 mar 2019	31 déc 2018	Refinancé	75 000 \$																			
<input type="checkbox"/> Couvrir les déficits à la préretraite créés par les paiements effectués aux passifs																						
Options de calcul																						
				Amortissement																		
Paiement variable ?	Solde	Paiement	Années	Mois	Date de fin																	
<input checked="" type="checkbox"/> Oui	75 000 \$	Variable	30	0	19 fév 2049																	
Échéancier du taux d'intérêt variable						Ajouter une période de taux d'intérêt																
<p>Cette section vous permet de représenter les variations des taux d'intérêt de votre prêt hypothécaire. L'échéancier s'applique au prêt hypothécaire à partir de la date établie dans le champ Solde à partir du.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2"></th> <th>Montant du versement</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Le taux d'intérêt sera de</td> <td>3,000 %</td> <td>pour les 36 prochains mois</td> <td>315,45 \$</td> <td>×</td> </tr> <tr> <td>Le taux d'intérêt sera de</td> <td>5,000 %</td> <td>pour les mois restants</td> <td>392,80 \$</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>											Montant du versement		Le taux d'intérêt sera de	3,000 %	pour les 36 prochains mois	315,45 \$	×	Le taux d'intérêt sera de	5,000 %	pour les mois restants	392,80 \$	
			Montant du versement																			
Le taux d'intérêt sera de	3,000 %	pour les 36 prochains mois	315,45 \$	×																		
Le taux d'intérêt sera de	5,000 %	pour les mois restants	392,80 \$																			

Boîte de dialogue Détails du passif avec le paiement variable du Capital et intérêts

Quels sont les hypothèses et les calculs associés aux paiements de capital?

Lorsque l'option Paiement de capital est sélectionnée dans le menu **Type de paiement**, les paiements sont automatiquement considérés comme variables. Par conséquent, la valeur par défaut du menu **Paiement variable?** est **Oui**, et le champ **Paiement** sous **Options de calcul** affiche le mot-clé *Variable* au lieu de vous permettre d'entrer manuellement un montant.

Vous devez entrer le **Solde** restant du prêt hypothécaire ainsi que le nombre d'**Années** et de **Mois** d'amortissement restants sous **Options de calcul**. NaviPlan affiche automatiquement le mois de fin de l'amortissement de l'hypothèque dans le champ **Date de fin**.

NaviPlan calcule le **Montant du paiement** pour chaque période de taux d'intérêt entrée dans l'**Échéancier du taux d'intérêt variable** et affiche la valeur directement à droite de la période correspondante. Cette valeur représente le montant du premier paiement touché par le changement de taux d'intérêt. Par conséquent, le montant du paiement total variera chaque mois en fonction du taux d'intérêt entré pour chaque période.

Type de paiement		Périodicité des paiements		Lier à un actif		Les intérêts sont déductibles	
Versement fixe de capital ▾		Mensuelle		Aucun ▾		<input type="checkbox"/>	
Solde à partir du	Date du prêt	Renégocier	Capital original				
18 mar 2019	31 déc 2018	Refinancé	75 000 \$				
<input type="checkbox"/> Couvrir les déficits à la préretraite créés par les paiements effectués aux passifs							
Options de calcul							
				Amortissement			
Paiement variable ?	Solde	Paiement	Années	Mois	Date de fin		
Oui	75 000 \$	Variable		30	0	19 fév 2049	
Échéancier du taux d'intérêt variable						Ajouter une période de taux d'intérêt	
Cette section vous permet de représenter les variations des taux d'intérêt de votre prêt hypothécaire. L'échéancier s'applique au prêt hypothécaire à partir de la date établie dans le champ Solde à partir du.							
							Montant du versement
Le taux d'intérêt sera de <u>3,000 %</u>		pour les <u>36</u> prochains mois		394,67 \$		×	
Le taux d'intérêt sera de <u>5,000 %</u>		pour les mois restants		486,70 \$			

Boîte de dialogue Détails du passif avec Paiement fixe de capital

Quels sont les hypothèses et les calculs associés au remboursement global?

Lorsque l'option Remboursement global est sélectionnée dans le menu **Type de paiement**, vous devez entrer le **Solde** restant du prêt hypothécaire ainsi que le nombre d'**Années** et de **Mois** d'amortissement restants sous **Options de calcul**. NaviPlan affiche automatiquement le mois de fin de l'amortissement du prêt hypothécaire dans le champ **Date de fin**.

Comme la valeur entrée dans le champ **Solde** représente le paiement libératoire final, le champ **Paiement** et le menu **Paiement variable?** ne sont pas disponibles. Sous **Échéancier du taux d'intérêt variable**, le champ **Montant du paiement** contient S.O..

Type de paiement	Périodicité des paiements	Lier à un actif	Les intérêts sont déductibles		
Remboursement global		Aucun	<input type="checkbox"/>		
Solde à partir du	Date du prêt	Renégocié	Capital original		
18 mar 2019	31 déc 2018	Refinancé	75 000 \$		
<input type="checkbox"/> Couvrir les déficits à la préretraite créés par les paiements effectués aux passifs					
Options de calcul					
Amortissement					
Paiement variable ?	Solde	Paiement	Années	Mois	Date de fin
	75 000 \$		30	0	19 fév 2049
Échéancier du taux d'intérêt variable					Ajouter une période de taux d'intérêt
Cette section vous permet de représenter les variations des taux d'intérêt de votre prêt hypothécaire. L'échéancier s'applique au prêt hypothécaire à partir de la date établie dans le champ Solde à partir du.					
					Montant du versement
Le taux d'intérêt sera de <u>3,000 %</u> pour les <u>36</u> prochains mois					50 ×
Le taux d'intérêt sera de <u>5,000 %</u> pour les mois restants					50

Détails du passif avec le remboursement global