

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?

NaviPlan[®]

par Advicent

- 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

1

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.

Détails s	sur l	e pass	if							() ×
Description * Prêt hypothéca	aire	Propriéta Coproprié	ire été ▼	Type de passif Prêt hypothécaire ▼		Type de prêt hypothécaire Variable	•	Taux d'intérêt Variable	Périodicité de la composition Semestrielle	•
Type de paien Capital et intér	Type de paiement Périodicité de paiements Capital et intérêts Mensuelle 			les •	Lier Auct	à un actif	•	Les intéré déduct	èts sont ibles	
Solde à partir du 18 mar 2019	Date 31 d	e du prêt éc 2018	Ē	C Renégocier o Refinancé	apital riginal	0\$		_		

Détails du passif

NaviPlan[®]

par Advicent

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 tau	x d'intérêt	Ajouter une période de taux d'intérêt			
Cette section vous perme L'échéancier s'applique au	t de représent J prêt hypothé	ter les variations des taux d écaire à partir de la date éta	l'intérêt de votre prêt hypothécair Iblie dans le champ Solde à partir Montant du versement	e. du.	
Le taux d'intérêt sera de	3,000 % p	pour les prochains m	nois 354,14 \$	×	
Le taux d'intérêt sera de	5,000 % p	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

2

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	ł.	Paiement	Années	Mois	Date de f		
Oui	•	75 000 \$	Variable		25	0 17 mar 20		
,				Alente	rupo póriodo d	e taux d'intérêt		
Échéancier du ta	aux d'intéré	et variable		Ajoute	er une periode di	e taux u interet		
Échéancier du ta Cette section vous per L'échéancier s'applique	aux d'intéré met de représe a au prêt hypot	et variable enter les variatio hécaire à partir	ons des taux de la date ét	d'intérêt de tablie dans l Mor vers	votre prêt hypo e champ Solde à ntant du sement	thécaire. à partir du.		
Échéancier du ta Cette section vous per L'échéancier s'applique Le taux d'intérêt sera d	aux d'intéré met de représe e au prêt hypot de3,000 %	et variable enter les variation hécaire à partir pour les36	ons des taux de la date ét prochains i	d'intérêt de tablie dans l Mor vers	votre prêt hypo e champ Solde à ntant du sement 354,14 \$	thécaire. à partir du.		

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. par Advicent

NaviPlan[®]

Type de paiement Intérêts seulement		Périodicité des paiements Mensuelle	Lier à un actif Aucun	•	Les intérêts sont déductibles
Solde à partir du	Date du prêt	Renég	Capital locier original		
Couvrir les	déficits à la prére	etraite créés par les paie	ments effectués aux passifs		
Options de	calcul				
Paiement varia	ble? Solde	Paiement	Amortissement Années Mois Date de fi	n	
^{Oui} Échéancie	er du taux d'	intérêt variable	Ajouter une	période de ta	ux d'intérêt
Cette section L'échéancier	vous permet de s'applique au prê	représenter les variation t hypothécaire à partir d	s des taux d'intérêt de votre e la date établie dans le cha Montant verseme	e prêt hypothée mp Solde à pa du nt	caire. rtir du.
Le taux d'inté	érêt sera de	000 % pour les36	prochains mois 18	6,34\$	×
Le taux d'inté	érêt sera de 5,0	000 % pour les mois re	stants 30	9,29\$	

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.

par Advicent

NaviPlan[®]

Type de paiem	Pério paien	Périodicité des paiements			n actif	L	Les intérêts sont déductibles		
Capital et intér	êts	 Mens 	uelle		 Aucun 			•	
Solde à partir du 18 mar 2019	Date du pri	êt 8	R Ħ R	enégocier efinancé	Capital original	75 000 S			
Couvrir les	déficits à la	préretraite	créés par les	paiements	effectués au	IX passifs			
Options de	e calcul								
						A	morti	ssemer	nt
Paiement varia Non	able ?	Solde	9 75 000	Paiem	ent 380,00 \$	Années 30	Mois 0	Date d 19 fév	e fin 2049
Échéancie	er du taux	x d'intér	êt variab	e	Aj	outer une p	ériode	de taux	d'intérêt
Cette section L'échéancier	vous perme s'applique au	t de représe a prêt hypot	enter les vari thécaire à pa	ations des rtir de la d	taux d'intérê ate établie da	t de votre p ans le cham Montant d versement	rêt hyp p Solde u 2	oothécai e à parti	re. r du.
Le taux d'inte	érêt sera de	3,000 %	pour les	36 proch	ains mois	380,	00\$		×
Le taux d'inte	érêt sera de	5,000 %	pour les m	ois restants	5	380,	00\$		
2 Si le mor données du	tant du vers prêt hypothe	ement fixe écaire saisi	ne suffit pas es, le versem	pour couv ent sera au	rir le verseme Igmenté pou	ent d'intérêt r couvrir l'ir	ts requi Itérêt.	iert seloi	n les

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.

NaviPlan[®] par Advicent

Type de paiem Capital et intéré	ent êts ▼	Périodicité des paiements Mensuelle		Lier à ui • Aucun	n actif	Les intérêts sont déductibles	
Solde à partir du	Date du prêt		Renégocier	Capital original			
18 mar 2019	31 déc 2018	Ē	Refinancé		75 000 \$		
Couvrir les	déficits à la prér	etraite créés par l	es paiements	effectués au	ıx passifs		
Options de	calcul						
					Amo	ortissem	ent
Paiement varia	ble ?	Solde	Paieme	nt Année	s Moi	S	Date de fin
Oui	•	75 0	00\$ Varia	ble	30		0 19 fév 2049
Échéancie	er du taux d	intérêt varia	ble	Aj	outer une pério	ode de ta	ux d'intérêt
Cette section L'échéancier	vous permet de s'applique au prê	représenter les v t hypothécaire à	ariations des t partir de la da	aux d'intérê te établie da	t de votre prêt ans le champ So Montant du versement	hypothéc olde à pa	aire. rtir du.
Le taux d'inté	érêt sera de 3,0	000 % pour les	36 procha	ins mois	315,45 \$	\$	×
Le taux d'inté	érêt sera de 5,	000 % pour les	mois restants		392,80 \$	ŝ	

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. NaviPlan® par Advicent

Type de paiement Versement fixe de capital 🔹		Périodicité des paiements Mensuelle		Lier à	Les intérêts sont déductibles		
Solde à partir du	Date du prêt		Renégocie	Capital r original			
18 mar 2019	31 déc 2018	i iii	Refinancé		75 000 \$		
Couvrir les	déficits à la prére	etraite créés par l	es paiemen	s effectués	aux passifs		
Options de	calcul						
					Amortissem	ent	
Paiement varia	ble? Solde	Paie	ment Ani	nées	Mois	Date d	e fin
Oui		75 000 \$ V	ariable	30	0	0 19 fév	2049
Échéancie Cette section L'échéancier s	er du taux d' vous permet de s'applique au prê	intérêt varia représenter les v t hypothécaire à	ble ariations de partir de la	s taux d'int date établie	Ajouter une pér érêt de votre pré dans le champ Montant du versement	riode de tar êt hypothéc Solde à pa	ux d'intérêt aire. rtir du.
Le taux d'inté	érêt sera de 3,0	00 % pour les	36 proc	hains mois	394,6	7\$	×
Le taux d'inté	rêt sera de 5,0	000 % pour les	mois restan	ts	486,70	0\$	

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..

NaviPlan® par Advicent

Type de paiement Remboursement global		Périodicité des paiements		Lier à un actif Aucun -			•	Les inté dédu		
Solde à partir du 18 mar 2019	Date du pré 31 déc 201	êt 8	Ē	Renég Refina	ocier ncé	Capital original	75 000 \$			
Couvrir les	déficits à la j	préretraite o	créés par le	es paie	ments	effectués	aux passifs			
Options de	e calcul									
							Amortiss	ement		
Paiement varia	able ? Solde	75 00	Paien	nent	Anné	es 30	Mois	0	Date de fin 19 fév 2049	
Échéanci	er du taux	k d'intéré	êt varial	ole			Ajouter une	période	e de taux d'intér	êt
Cette section L'échéancier	i vous permei s'applique au	t de représe I prêt hypot	enter les va hécaire à p	riation artir d	s des t e la da	aux d'inté te établie	rêt de votre dans le cha Montant versemer	prêt hy mp Sold du nt	pothécaire. le à partir du.	
Le taux d'inte	érêt sera de _	3,000 %	pour les	36	procha	ins mois		SO	\times	
Le taux d'inte	érêt sera de _	5,000 %	pour les r	nois re	stants			SO		

Détails du passif avec le remboursement global