

## Les annuités hypothécaires

### Généralités

Une annuité hypothécaire correspond au paiement annuel de deux éléments :

- Les intérêts sur la dette hypothécaire
- Le remboursement partiel de la dette (amortissement de la dette)

Il se peut que le contrat prévoie le paiement deux fois par année. On parlera dans ce cas de demi-annuités hypothécaires.

### Ecritures

- Les intérêts hypothécaires correspondent à des charges. L'écriture à passer dépend du type d'immeuble.
  - S'il s'agit d'un immeuble commercial : **Charges financière à Banque**
  - S'il s'agit d'un immeuble locatif : **Charges d'immeuble à Banque**
- Le remboursement partiel de la dette (amortissement) : **Dette hypothécaire à Banque**

### Calculs

Deux modes de calcul existent :

- L'annuité constante
- L'annuité dégressive

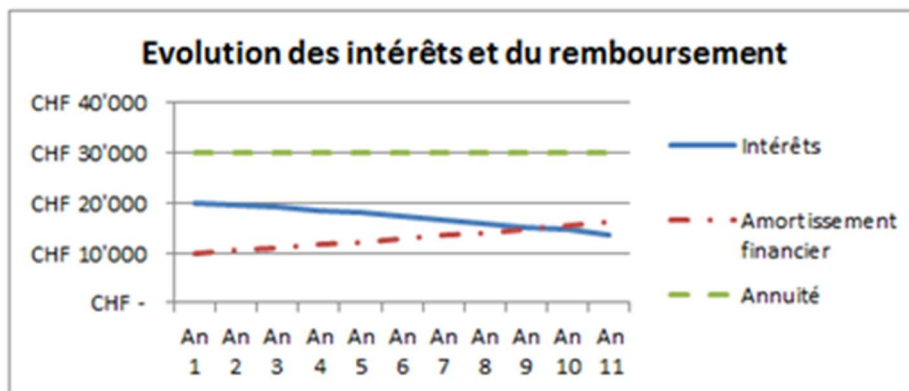
## Annuité constante

On parle d'annuité constante lorsque le montant total payé à la banque (intérêts + remboursement) reste le même chaque année.

Voyons l'exemple suivant :

Montant de la dette hypothécaire : CHF 400'000 ; Taux d'intérêts : 5% ; Annuité : CHF 30'000

	Intérêts	Amortissement financier	Montant de la dette (en début d'année)	Annuité
An 1	CHF 20'000.00	CHF 10'000.00	CHF 400'000.00	CHF 30'000.00
An 2	CHF 19'500.00	CHF 10'500.00	CHF 390'000.00	CHF 30'000.00
An 3	CHF 18'975.00	CHF 11'025.00	CHF 379'500.00	CHF 30'000.00
An 4	CHF 18'423.75	CHF 11'576.25	CHF 368'475.00	CHF 30'000.00
An 5	CHF 17'844.94	CHF 12'155.06	CHF 356'898.75	CHF 30'000.00
An 6	CHF 17'237.18	CHF 12'762.82	CHF 344'743.69	CHF 30'000.00
An 7	CHF 16'599.04	CHF 13'400.96	CHF 331'980.87	CHF 30'000.00
An 8	CHF 15'929.00	CHF 14'071.00	CHF 318'579.92	CHF 30'000.00
An 9	CHF 15'225.45	CHF 14'774.55	CHF 304'508.91	CHF 30'000.00
An 10	CHF 14'486.72	CHF 15'513.28	CHF 289'734.36	CHF 30'000.00
An 11	CHF 13'711.05	CHF 16'288.95	CHF 274'221.07	CHF 30'000.00



### Constat

- Le montant total payé reste le même (d'où le nom d'annuité constante)
- Le montant des intérêts est important dans les premières annuités puis diminue
- Le montant remboursé est faible dans les premières annuités puis augmente

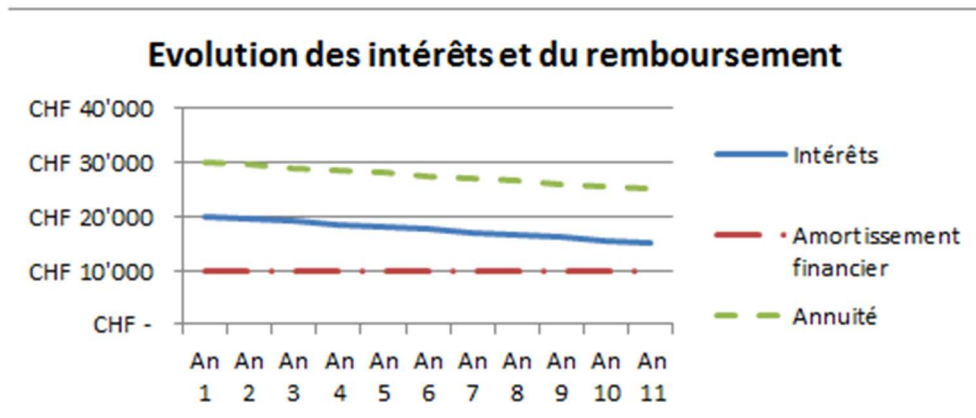
## Annuité dégressive

On parle d'annuité dégressive lorsque le montant total payé à la banque (intérêts + remboursement) diminue chaque année.

Voyons l'exemple suivant :

Montant de la dette hypothécaire : CHF 400'000 ; Taux d'intérêts : 5% ; Amortissement financier annuel (remboursement) : CHF 10'000

	Intérêts	Amortissement financier	Montant de la dette (en début d'année)	Annuité
An 1	CHF 20'000.00	CHF 10'000.00	CHF 400'000.00	CHF 30'000.00
An 2	CHF 19'500.00	CHF 10'000.00	CHF 390'000.00	CHF 29'500.00
An 3	CHF 19'000.00	CHF 10'000.00	CHF 380'000.00	CHF 29'000.00
An 4	CHF 18'500.00	CHF 10'000.00	CHF 370'000.00	CHF 28'500.00
An 5	CHF 18'000.00	CHF 10'000.00	CHF 360'000.00	CHF 28'000.00
An 6	CHF 17'500.00	CHF 10'000.00	CHF 350'000.00	CHF 27'500.00
An 7	CHF 17'000.00	CHF 10'000.00	CHF 340'000.00	CHF 27'000.00
An 8	CHF 16'500.00	CHF 10'000.00	CHF 330'000.00	CHF 26'500.00
An 9	CHF 16'000.00	CHF 10'000.00	CHF 320'000.00	CHF 26'000.00
An 10	CHF 15'500.00	CHF 10'000.00	CHF 310'000.00	CHF 25'500.00
An 11	CHF 15'000.00	CHF 10'000.00	CHF 300'000.00	CHF 25'000.00



### Constat

- Le montant total payé diminue chaque année (d'où le nom d'annuité dégressive)
- Le montant des intérêts diminue d'années en années
- La montant remboursé reste le même chaque année.