Fiche de formation

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Titre** | Produits spéciaux (ex. : prêt hypothécaire inversé) | |
| **Mots clés** | Hypothèque inversée, dépôts liés, comptes en devises étrangères | |
| **Fourni par** | UMA | |
| **Langue** | Anglais | |
| **Objectifs** | -Donner un aperçu de certains produits de financement et d'investissement spéciaux. | |
| **Résultats de l'apprenti**  **ssage** | * Comprendre le fonctionnement des prêts hypothécaires inversés. * Comprendre le fonctionnement des dépôts structurés. | |
| **Zone de formation** | Alphabet de l'éducation financière |  |
| Prise de décision et gestion financière | X |
| Des finances pour de bon |  |
| **Index du contenu** | 1. **Qu'est-ce qu'un prêt hypothécaire inversé ?** 2. **Les modalités de remboursement des prêts hypothécaires inversés.** 3. **Qu'est-ce qu'un compte bancaire en devises étrangères ?** 4. **Qu'est-ce qu'un dépôt lié ?** 5. **Dépôts mixtes épargne-investissement.** 6. **Que faut-il prendre en considération lors de la souscription d'un dépôt structuré ?** 7. **Exemple de dépôt lié.** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Développement du contenu (1.500 mots maximum)** | **1.- Qu'est-ce qu'une hypothèque inversée ?**  Il s'agit d'un prêt garanti par une hypothèque sur la résidence habituelle, accordé en une seule fois ou par des versements périodiques, à une personne qui doit avoir dépassé un certain âge - à partir de 65 ans - ou justifier d'un degré d'invalidité (égal ou supérieur à 33 %) ou de dépendance (dépendance sévère ou grande), et ne peut être remboursé qu'au moment du décès.  Dans cette opération (prêt hypothécaire inversé), le client ne se rend pas à la Banque pour demander un prêt en vue d'acquérir une maison, qu'il garantira ensuite en l'hypothéquant, mais il prend la maison sous son bras, en l'offrant comme garantie du prêt. Et ce, sans perdre la propriété du bien, qui peut continuer à être utilisé jusqu'au décès du client.  Le but de ce prêt est de fournir un revenu jusqu'au décès du propriétaire. Le montant maximum accordé dans ce type de prêt est un certain pourcentage de la valeur estimée au moment de la conclusion de l'opération. Ce montant peut être prélevé en une seule fois, mais il sera normalement versé périodiquement (généralement sous la forme d'un revenu mensuel). Le montant de ce loyer à percevoir dépend de plusieurs facteurs :   * Valeur de la maison. * Âge de la personne qui contracte le prêt et de son conjoint. * Le choix entre recevoir le loyer pour une période fixe ou à vie. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | À titre d'exemple, une maison évaluée à 100 000 euros vous permettra de recevoir 10 000 euros par an pendant 10 ans. Cependant, dans le cas où l'argent accordé dans le cadre d'un prêt s'épuise parce que la personne âgée a dépassé l'espérance de vie avec laquelle la banque travaillait, la plupart des institutions financières vous permettent de souscrire une assurance de rente viagère différée qui garantira que la personne âgée pourra continuer à recevoir son revenu mensuel jusqu'à son décès.  L'hypothèque inversée peut constituer un complément à d'autres revenus que le titulaire peut percevoir, comme une pension ou d'autres fonds, et présente des avantages fiscaux. De plus, comme il s'agit d'un prêt, ce revenu mensuel supplémentaire n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP).  Les choses changent lorsque vous recevez l'argent de l'assurance rente, si tel est le cas, car ce capital est imposable. Toutefois, le montant à payer ne représentera qu'un faible pourcentage du montant reçu, grâce aux avantages fiscaux disponibles.  **2.- Les modalités de remboursement des prêts hypothécaires inversés.**  Contrairement à un prêt hypothécaire classique, où il est normal que le débiteur s'acquitte de son obligation de rembourser le prêt par versements réguliers, le prêt sera remboursé au décès du débiteur.  C'est-à-dire que l'institution financière ne peut exiger le remboursement de la dette accumulée jusqu'au décès du titulaire ou du dernier des bénéficiaires de ce prêt, tel qu'établi dans le contrat. Toutefois, si on le souhaite, le prêt peut être annulé de façon anticipée.  Au décès du propriétaire, les héritiers ont droit à la fois à la propriété du bien et à la dette accumulée auprès de l'institution financière, avec deux options :   * **Garder la maison** : pour ce faire, ils doivent s'acquitter de la dette auprès de l'institution, en remboursant l'argent qu'ils ont emprunté. S'ils n'ont pas les fonds propres pour le faire, ils peuvent se financer en contractant une hypothèque normale sur la maison, pour le montant de la dette. * **Vendre la maison :** dans ce cas, le montant de la vente est utilisé pour rembourser la dette contractée par les titulaires de l'hypothèque inversée. Si le montant n'est pas suffisant pour satisfaire la dette accumulée, l'institution peut demander la vente d'autres biens de l'héritage.   **3.- Qu'est-ce qu'un compte bancaire en devises étrangères ?**  Un compte bancaire en devise étrangère est un compte qui fonctionne dans une devise différente de l'euro. En d'autres termes, si nous avons un compte en dollars, nous pouvons détenir des dollars de la même manière que nous détenons des euros sur un compte normal. Il est important de  préciser que pour déposer ou transférer de l'argent, nous devrons le faire en dollars. Et comment déposer des dollars si nous avons des euros ? La banque les échangera au taux de change du marché, mais elle prélèvera normalement une commission. |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  | Les commissions sont généralement plus élevées que celles d'un compte en euros, mais tout dépend de l'importance de votre lien avec la banque. Il faut garder à l'esprit que ce produit financier est considéré comme ayant un profil de risque très élevé étant donné l'incertitude des mouvements de taux de change. Par exemple, nous ouvrons un dépôt en devises et l'échangeons d'euros en dollars, pour lequel nous recevons la rémunération convenue, qui est plus élevée qu'en euros. Lorsque nous voulons récupérer notre argent en euros, c'est-à-dire changer les dollars en euros, en fonction du taux de change à ce moment-là, nous pouvons gagner ou perdre de l'argent.  **4.- Qu'est-ce qu'un dépôt lié ?**  Les dépôts liés sont des produits bancaires d'investissement : vous déposez un capital dans la banque et en échange elle vous offre une rentabilité. Cependant, dans ce type de dépôt, la rémunération finale sera toujours liée à l'évolution d'une action en bourse, d'un indice (par exemple Ibex35, Eurostoxx, etc.), d'un taux d'intérêt (par exemple Euribor) ou d'un taux de change (par exemple euro-dollar).  Par conséquent, contrairement aux dépôts à terme, un rendement variable sera obtenu. Si la performance de l'indice est favorable, on obtient un rendement supérieur à celui d'un dépôt ordinaire ; de même, si la performance de l'indice est défavorable, le rendement peut être nul. En bref, le risque et l'incertitude sont plus grands.  **5.- Dépôts mixtes épargne-investissement.**  Les dépôts mixtes ou doubles sont une combinaison de dépôts à terme et de dépôts indexés. Dans ce cas, une partie du capital est placée sur un dépôt à terme pour une certaine période et à un certain taux d'intérêt. Le reste du capital est placé dans un dépôt indexé pour une période différente et l'intérêt sur cette partie du dépôt est conditionné par la performance de son indice de référence.  **6.- Que faut-il prendre en compte lors de la souscription d'un dépôt lié ?**   * Garantie de remboursement du capital : vérifiez si le remboursement de 100 % du capital est garanti à l'échéance du dépôt. * Y a-t-il une rentabilité maximale ou minimale garantie? : la rentabilité dépendra de la performance des valeurs sur lesquelles le dépôt est indexé. Habituellement, une rentabilité minimale est garantie au cas où la performance de l'indice ou des valeurs de référence ne serait pas celle attendue. Parfois, cependant, ce minimum est de 0 %, c'est-à-dire qu'aucun intérêt n'est perçu. Si tel n'est pas le cas, n'oubliez pas que des pertes peuvent être encourues. * Est-il possible d'annuler de façon anticipée? : la plupart d'entre eux ne permettent pas d'annulation anticipée, il faut donc prévoir si vous allez avoir besoin de l'argent avant l'échéance, car vous ne pourrez pas le racheter. Il existe des exceptions et dans certains cas, ils peuvent être annulés, mais vous devez payer des frais d'annulation anticipée, qui peuvent être très élevés. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | * Imposition des dépôts structurés : les revenus des dépôts structurés sont soumis à l'impôt, tout comme les revenus des dépôts à terme, qui sont imposés de la même manière. * Le TAEG n'est pas le même que le coupon : il est nécessaire de souligner la différence entre le TAEG et le coupon (intérêt périodique). La plupart des banques proposent leurs dépôts groupés et indexés en mettant en avant le rendement attractif de leurs coupons, mais le coupon n'est que le rendement final du produit, c'est-à-dire le pourcentage total qui peut être obtenu sur le capital investi.   Au contraire, le TAEG, qui sera généralement inférieur, est le rendement annuel net et, en même temps, la valeur de référence qui servira de comparaison entre différents dépôts.  **7.- Exemple de dépôt lié.**  Imaginons qu'un client se rende à la banque "X" et souscrive un dépôt lié aux actions de deux sociétés cotées en bourse avec une durée de 12 mois. Selon le prospectus du produit, la rémunération finale du dépôt sera variable et dépendra de la performance des actifs selon les modalités suivantes :   * + Si à la fin du dépôt, le prix des deux actions est égal ou supérieur au prix initial, l'institution versera un coupon de, par exemple, 3% sur la valeur nominale du dépôt. En d'autres termes, le client gagnera 3% brut sur le montant investi. Il est important de noter si le rendement est exprimé sous forme de coupon (intérêt total), de NIR annuel ou de TAEG.   + Si, en revanche, le prix final des actions est inférieur au prix initial, l'institution versera un coupon de 1%, bien que parfois les dépôts structurés puissent avoir un rendement minimum de 0%,   c'est-à-dire que si les actifs ne sont pas performants, la rémunération peut finir par être nulle.  Compte tenu de ce qui précède, le client décide d'investir 10 000 euros, sachant que la durée est de 12 mois, que le capital est garanti et que le rendement peut être de 3 % ou de 1 %. Après 12 mois, les deux actions ont pris de la valeur : dans ce cas, le client gagnera 300 euros bruts d'intérêts, auxquels il faut déduire 19% d'impôts, et la banque lui remboursera les 10.000 euros.  Il peut également arriver qu'une ou les deux actions perdent de la valeur. Dans ce cas, l'intérêt brut serait de 100 € et vous récupéreriez également  l'intégralité du montant investi. |
| **Glossaire (5 termes du glossaire)** | * **Hypothèque inversée**. Il s'agit d'un prêt garanti par une hypothèque sur la résidence habituelle, accordé en une seule fois ou par des versements périodiques, à une personne qui doit avoir dépassé un certain âge - à partir de 65 ans - ou justifier d'un degré d'invalidité (égal ou supérieur à 33 %) ou de dépendance (dépendance sévère ou grande), et ne peut être remboursé qu'au moment du décès. * **Dépôt lié**. Les dépôts liés sont des services bancaires d'investissement |

|  |  |
| --- | --- |
|  | produits : vous déposez un capital dans la banque et en échange elle vous offre une rentabilité. Cependant, dans ce type de dépôt, la rémunération finale sera toujours liée à l'évolution d'une action boursière, d'un indice (par exemple Ibex35, Eurostoxx, etc.), d'un taux d'intérêt (par exemple Euribor) ou d'un taux de change (par exemple euro-dollar).   * **Dépôt mixte épargne-investissement**. Les dépôts mixtes ou doubles sont une combinaison de dépôts à terme et de dépôts indexés. Dans ce cas, une partie du capital est placée sur un dépôt à terme pour une certaine période et à un certain taux d'intérêt. * **Compte en devises étrangères**. Un compte bancaire en devise étrangère est un compte qui fonctionne dans une devise différente de l'euro. * **Coupon**. Lorsque nous parlons de dépôts, le coupon est le rendement final du produit, c'est-à-dire le pourcentage total qui   peut être gagné sur le capital investi. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Auto- évaluation (5 questions et réponses à choix multiples)** | Pour pouvoir demander un prêt hypothécaire inversé, je dois.. :   1. Avoir une maison hypothéquée. 2. **Avoir plus de 65 ans, avoir un handicap ou être à charge.** 3. Les deux réponses sont correctes.   2.- Dans une hypothèque inversée :   1. Je paie mensuellement le montant du prêt plus les intérêts. 2. Je reçois le montant du prêt plus les intérêts sur une base mensuelle. 3. **Le montant du prêt, majoré des intérêts, est normalement remboursé au décès du propriétaire.** |
|  | 3.- Un dépôt mixte est :   1. **L'union de deux produits financiers : un dépôt à terme et un produit d'investissement et, par conséquent, un revenu variable.** 2. Un dépôt à terme avec un taux d'intérêt fixe. 3. Un produit à revenu variable où le capital initial n'est pas garanti. |
|  | 4.- Une personne investit 10 000 € dans un dépôt à terme d'un an en dollars à un taux d'intérêt annuel de 4 %. Au moment de la conclusion du contrat, le taux de change est de  0,77 €/$ et à l'échéance, 0,72 €/$. En supposant qu'il n'y a pas de commission sur les opérations de change, quel sera le revenu obtenu du dépôt ?   1. **Il a une perte de -275,32 €.** 2. Il a un bénéfice de 275, 32 €. 3. Elle n'a ni bénéfice ni perte.   5.- Dans un dépôt lié :   1. Les revenus des dépôts structurés sont imposables. 2. Un rendement minimum garanti peut être défini. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **c) Les deux réponses sont correctes.** |
| **Bibliographie** | * https://clientebancario.bde.es * https://[www.bancosantander.es/particulares/hipotecas/hipoteca-i](http://www.bancosantander.es/particulares/hipotecas/hipoteca-i) nversa * https://[www.finect.com/usuario/Josetrecet/articulos/hipoteca-inv](http://www.finect.com/usuario/Josetrecet/articulos/hipoteca-inv) ersa * https://[www.ebnbanco.com/blog/depositos-estructurados-que-so](http://www.ebnbanco.com/blog/depositos-estructurados-que-so) n-y-que-ventajas-tienen/ * https://finanzas.roams.es/depositos/depositos-estructurados/ * https://[www.bankinter.com/blog/mercados/depositos-estructura](http://www.bankinter.com/blog/mercados/depositos-estructura) dos-que-son * https://[www.helpmycash.com/depositos/estructurados/](http://www.helpmycash.com/depositos/estructurados/) * https://[www.raisin.es/depositos/depositos-estructurados/](http://www.raisin.es/depositos/depositos-estructurados/) * https://[www.investopedia.com/guide-to-financial-literacy-480053](http://www.investopedia.com/guide-to-financial-literacy-480053) 0 * Guide financier "Apprenez à prendre de meilleures décisions financières" (Edufinet). * https://economictimes.indiatimes.com/definition * https://banzai.org/ * https://handsonbanking.org/ * https://[www.rockethq.com/learn](http://www.rockethq.com/learn) |
| **Ressources (vidéos, lien de référence)** |  |