

UN GUIDE À L'INTENTION  
DES INVESTISSEURS

# Emprunter pour investir



Est-ce la bonne stratégie pour vous?

**CVMO**  
COMMISSION DES VALEURS  
MOBILIÈRES DE L'ONTARIO

## Table des matières

Augmenter vos cotisations à votre REER	2
Emprunter sur votre maison pour acquérir un produit de placement	2
Il est risqué d'hypothéquer votre maison	3
Avant d'investir	4

**Emprunter pour investir dans des fonds communs de placement ou d'autres types de placement peut constituer un moyen efficace d'accroître votre rendement, mais il s'agit d'une opération nettement plus risquée que de les payer sur-le-champ avec les liquidités dont vous disposez.**

On appelle aussi cette stratégie « financement par effet de levier ». Tant que votre investissement vous procurera un revenu supérieur au coût d'emprunt, vous pourrez réaliser un profit.

Toutefois, que votre placement soit profitable ou non, vous devrez tout de même rembourser votre prêt et les intérêts y afférents. Si vous comptez uniquement sur le rendement de votre placement pour couvrir le coût de votre emprunt et que la valeur du placement chute, vous pourriez au bout du compte ne plus être en mesure de rembourser le prêt.



## Augmenter vos cotisations à votre REER

De nombreux investisseurs empruntent afin de cotiser davantage à leur REER et d'obtenir ainsi un remboursement d'impôt plus important. La stratégie la plus courante consiste à utiliser ce remboursement d'impôt pour rembourser le prêt ou en diminuer le solde afin de réduire les intérêts à payer.

Si vous ne remboursez pas le prêt dans les délais prévus, vous pourriez payer des intérêts dont la somme dépasse en bout de ligne le montant de votre remboursement d'impôt.

## Emprunter sur votre maison pour acquérir un produit de placement

Les personnes qui ont accumulé une valeur nette ou remboursé leur hypothèque peuvent être tentées de « débloquer » une partie de cet argent en empruntant sur leur propriété et en investissant cette somme dans des fonds communs de placement ou des actions. Elles peuvent refinancer leur hypothèque en cours, contracter une nouvelle hypothèque ou obtenir une marge de crédit garantie par leur propriété.

Elles espèrent ainsi que le placement leur permettra non seulement de rembourser le prêt et les frais d'emprunt connexes, mais également de produire un revenu supplémentaire. Cette stratégie comporte toutefois un inconvénient : ces personnes pourraient perdre la valeur nette de leur propriété et, éventuellement, la propriété proprement dite.





## Il est risqué d'hypothéquer votre maison

Comme plusieurs couples à la retraite, Pierre et Jeanne Dupont ont achevé de payer leur maison, mais ils s'inquiètent de la possibilité de ne pas avoir suffisamment d'argent pour couvrir leurs frais de subsistance.

Ils décident donc de se prévaloir de la valeur de leur maison en contractant une nouvelle hypothèque de 100 000 \$, à un taux de 5 %, et placent cet argent dans un fonds commun de placement, l'objectif étant d'obtenir un taux de rendement supérieur à 5 %, ce qui leur permettrait d'effectuer les paiements mensuels de l'hypothèque et de dégager un revenu d'appoint.

Les Dupont investissent dans un fonds commun de placement dont la croissance moyenne, au cours des cinq dernières années, a été de 10 %. Mais, au lieu de poursuivre sur sa lancée, la valeur du fonds chute. À la fin de la première année, l'investissement ne vaut plus que 85 000 \$. Le couple comptait sur ce fonds commun de placement pour payer l'hypothèque et ne dispose d'aucun autre actif.

Les Dupont doivent maintenant prendre une décision difficile, à savoir vendre à perte une partie de leur investissement afin d'être en mesure de rembourser l'hypothèque, ou bien vendre leur maison, dans l'espoir que le prix de vente leur permettra de rembourser intégralement l'hypothèque, de payer la commission de l'agent immobilier et de changer de domicile. Dans un cas comme dans l'autre, ils risquent de perdre leur investissement et leur propriété. ■



Emprunter pour investir peut s'avérer une stratégie efficace, mais elle ne convient pas à tout le monde. Voici quelques points à considérer avant de contracter ce type d'emprunt.

### Avant d'investir

Posez-vous les questions suivantes :

- Êtes-vous à l'aise d'emprunter pour acquérir un placement dont la valeur peut fluctuer?
- Avez-vous les moyens de perdre l'actif affecté en garantie afin d'obtenir ce prêt? Tout bien donné en garantie, y compris votre maison, peut être saisi par le créancier afin d'honorer le prêt.
- De quelle façon allez vous rembourser l'hypothèque ou le prêt si la valeur de votre investissement vient à chuter? Avez-vous un salaire sûr, des économies en réserve ou d'autres sources de revenus?
- Quelles conditions se rattachent au remboursement du prêt et des intérêts?
- Y a-t-il d'autres frais afférents au prêt?
- Les placements que vous achetez avec l'argent emprunté sont-ils conformes à vos objectifs et à votre tolérance au risque?
- Quels frais devez-vous engager pour acheter, détenir et vendre ces placements?
- Quelles sont les répercussions fiscales de l'opération? Vous pourrez peut être déduire l'intérêt que vous payez sur l'argent emprunté pour investir, mais les profits que vous réaliserez pourront être imposables.



Assurez-vous de:

- Prendre le temps de bien peser vos décisions d'investissement. Lisez toujours attentivement les documents avant de les signer.
- Ne pas investir dans des produits que vous ne comprenez pas. Si vous avez des questions ou des préoccupations au sujet d'un emprunt éventuel à des fins d'investissement, demandez l'avis d'un conseiller financier, d'un avocat ou d'un comptable.
- Communiquer avec la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario (CVMO) pour vérifier si la personne ou l'entreprise qui vous offre le produit est dûment inscrite en composant le 1 877 785 1555, ou consultez le site [checkbeforeyouinvest.ca](http://checkbeforeyouinvest.ca).

### Pour communiquer avec la CVMO

Téléphone : 416-593-8314

Appel sans frais : 1-877-785-1555

ATS : 1-866-827-1295

Courriel : [inquiries@osc.gov.on.ca](mailto:inquiries@osc.gov.on.ca)

[www.osc.gov.on.ca](http://www.osc.gov.on.ca)

Commission des valeurs  
mobilières de l'Ontario  
20, rue Queen Ouest,  
C.P. 55, bureau 1900  
Toronto (Ontario) M5H 3S8

**CVMO**  
COMMISSION DES VALEURS  
MOBILIÈRES DE L'ONTARIO

