

Changer d'emploi : attendez d'être propriétaire !

Comme nous l'avons déjà mentionné, l'achat d'une maison sera peut-être l'un des plus importants que vous ferez dans votre vie. Par conséquent, il vaut mieux garder le statu quo, afin de maximiser vos chances d'être approuvé pour un prêt hypothécaire.

Les établissements de crédit préfèrent une situation financière stable. Par exemple, lorsqu'un établissement de crédit révise votre application de crédit pour approbation, un des éléments qui les préoccupe est la provenance des fonds pour votre mise de fonds et les frais inhérents à la transaction. De plus, ils veulent savoir si vous avez une source stable de revenu.



Vous devrez probablement présenter les relevés pour tous vos biens liquides pour les deux ou trois derniers mois, y compris ceux des comptes chèques, des comptes d'épargne, des fonds de marché monétaire, les certificats de dépôt, les états des actions, des fonds mutuels et peut-être même les comptes de retraite de l'entreprise qui vous emploie.

Si vous avez transféré des sommes d'argent entre d'un compte à un autre durant cette période de temps, vous avez peut-être fait des dépôts ou des retraits importants dans certains de ces comptes. Le souscripteur d'un prêt hypothécaire (la personne qui approuve le prêt) vous demandera de fournir une copie sur papier de tous les retraits et les dépôts. Il peut aussi exiger les chèques annulés, les reçus de dépôt ou d'autres renseignements qui semblent déraisonnables, ce que vous pourriez trouver ennuyeux.



Cependant, afin d'assurer un contrôle de la qualité et d'éliminer le risque de fraude, il faut indiquer par écrit la provenance de toutes les sources de financement avant d'obtenir un prêt. Lorsque vous transférez de l'argent, même pour consolider vos biens et faciliter le processus, il devient difficile pour l'établissement de crédit d'indiquer clairement la provenance des fonds. Il vaut donc mieux laisser votre argent où il est jusqu'à ce que vous discutiez avec un(e) préposé(e) aux prêts.

Un emploi stable ou du moins une source constante de revenu peut également influencer l'approbation d'un prêt hypothécaire.

Pour la plupart des gens, changer d'employeur ne les empêchent pas d'obtenir un prêt hypothécaire, surtout s'ils bénéficient d'une augmentation de salaire. Toutefois, un changement d'emploi peut entraîner des complications pour certains acheteurs lorsqu'ils font une demande de crédit.

Si vous êtes un employé salarié qui ne reçoit pas de revenu additionnel provenant de commissions, de primes

ou d'heures supplémentaires, le changement d'employeur ne devrait pas poser de problèmes. Il en va de même pour les employés qui ont un salaire horaire, s'ils travaillent quarante heures par semaine sans faire des heures supplémentaires. Il suffit de demeurer dans un poste du même genre. On peut espérer que votre salaire sera plus élevé, ce qui favorisera votre admissibilité à obtenir un prêt hypothécaire.



Par contre, si une partie importante de votre revenu provient des commissions, vous ne devriez pas changer d'emploi avant d'acheter une maison, car souvent les établissements de prêts hypothécaires calculent votre revenu en faisant la moyenne de vos commissions pour les deux dernières années.

Dans ce cas, le changement d'employeur crée une incertitude à propos de vos gains éventuels provenant de commissions. Il n'existe pas de données à partir desquelles on peut calculer une moyenne. Même si vous vendez le même type de produit avec la même structure de commission, l'établissement de crédit ne peut être certain que les revenus gagnés par la passé correspondent à vos revenus futurs.

Un changement d'emploi pourrait donc avoir un impact négatif sur votre pouvoir d'achat en matière d'immobilier.

Une autre situation dont il faut tenir compte, c'est lorsque les primes forment une partie importante du revenu généré par votre nouvel emploi. Vous devrez peut-être songer à attendre avant de changer d'emploi.

Les établissements de crédit tiennent rarement compte des futures primes comme un revenu, sauf si vous occupez le même poste depuis deux ans et que vous avez un dossier qui prouve que vous avez reçu des primes. Habituellement, ils établissent la moyenne de vos primes pour les deux dernières années, lorsque vient le temps de calculer votre revenu. Ainsi, en changeant d'employeur, vous n'aurez pas le dossier pour les deux dernières années qui est requis pour que vos primes comptent comme des revenus.

En dernier lieu, si vous pensez à quitter votre emploi actuel et de vous lancer à votre compte, ne le faites pas, ou du moins attendez d'être déménagé dans votre nouvelle maison.

Les établissements de crédit veulent habituellement voir un dossier sur le revenu de travailleur autonome pour les deux dernières années avant d'approuver un prêt. De plus, les travailleurs autonomes tendent à inclure beaucoup de dépenses dans leur déclaration d'impôt sur le revenu, surtout durant les premières années. Certes, l'obligation en impôt est moindre, mais votre revenu l'est aussi. Aussi, il vaut mieux attendre si vous songez à faire passer votre entreprise d'entreprise individuelle, à une société de personnes ou à une corporation.

En résumé, assurez votre stabilité sur le plan financier jusqu'à ce que votre prêt hypothécaire soit accepté, peu importe si vous devez conserver un emploi que vous n'aimez pas pour quelques semaines, un mois ou davantage. Vous serez content d'avoir attendu lorsque vous aurez emménagé dans votre nouvelle maison.