

L'avis de l'expert

Utiliser ses fonds propres

Giovanni Mastroianni

Conseiller financier chez DL



Dans le cadre d'un financement dit «traditionnel» pour l'acquisition d'un bien immobilier en résidence principale, les fonds propres, hors frais de notaire, doivent représenter 20% minimum du prix d'achat ou de la valeur bancaire retenue. Les capitaux provenant de la caisse de pension LPP (2e pilier) peuvent également faire partie des fonds propres.

Nombreux sont ceux qui pensent que le retrait de capital de la caisse de pension est limité à 10% de la valeur du bien, ce qui est erroné. Les fonds en provenance du 2e pilier peuvent être plus élevés, soit, en règle générale, le montant disponible pour l'encouragement à la propriété mentionné dans le certificat de prévoyance ou ce que le règlement de votre caisse de pension vous autorise à prélever.

Les taux hypothécaires au 4 juillet 2016

Taux d'intérêt hypothécaires pour 80% (voire 100%) de la valeur de votre appartement, votre villa, votre immeuble locatif résidentiel. Conditions soumises à l'acceptation de votre dossier par l'organisme de financement. Evolution des taux sur www.d-l.ch.

TYPE DE TAUX	ÉVOLUTION	EXCELLENT	BON
Construction	↔	1,50%	2,25%
Variable	↔	1,75%	2,63%
3 ans	↓	0,67%	1,07%
5 ans	↓	0,78%	1,18%
7 ans	↓	0,95%	1,35%
10 ans	↓	1,08%	1,48%
15 ans	↓	1,55%	2,15%

P. FY SOURCE: DL

La seule règle fondamentale à retenir est que, indépendamment du montant de capital retiré du 2e pilier ou du montant total des fonds propres, vous devez disposer d'au moins 10% de fonds, hors frais de notaire, qui proviennent d'autres sources que la LPP ou de prêt remboursable.

Les fonds propres disponibles pour l'acquisition, hors LPP ou libre-passage, peuvent être constitués principalement par les fonds propres cash personnels (épargne, titres, etc.)

ou par une donation de la famille, par exemple. Les banques exigent en règle générale une lettre signée par le donateur qui mentionne le montant donné, le(s) bénéficiaire(s) ainsi que le motif de la donation. Il faut également tenir compte de l'éventuelle imposition sur ces capitaux, selon les règles cantonales en vigueur. Certains établissements financiers peuvent toutefois exiger que la donation soit faite sous la forme authentique devant notaire.

Bien qu'étant des fonds destinés à la prévoyance liée, les fonds provenant du 3e pilier sont considérés comme des fonds propres cash car les versements sur un 3e pilier sont facultatifs et peuvent être utilisés pour l'acquisition d'un bien immobilier en résidence principale.

Les prêts familiaux, de tiers ou de l'employeur, rémunérés et/ou remboursables, ne sont pas considérés comme des fonds propres cash. Et dans tous les cas, les prêts, leasing et petits crédits déjà existants sont intégrés dans le calcul de charge théorique effectué par tous les établissements. Les prêts sans intérêts et non remboursables sont en revanche assimilés à une donation.

Les prix stabilisés de l'immobilier, les rendements sur les capitaux et le bas niveau des taux hypothécaires incitent à acheter un bien immobilier. Il est donc d'autant plus important, compte tenu des normes de chaque établissement, de consulter un spécialiste en financement hypothécaire qui sera à même de vous conseiller sur l'utilisation de vos fonds propres ainsi que sur le financement adéquat.

www.d-l.ch

Chronique

Par Martin Dunning, président du SVIT Romandie



Un impôt qui taxe le vent

Le 28 juin dernier, l'association HEV Schweiz et la Fédération immobilière suisse ont lancé une pétition pour «Abolir la valeur locative» (www.valeur-locative-stop.ch). Le SVIT soutient cette démarche qui vise à revoir cet impôt faisant l'objet de nombreuses controverses depuis plus de vingt ans. Etat des lieux d'un serpent de mer unique au monde que le FMI a récemment dénoncé en le qualifiant d'illogique.

Pour rappel, la valeur locative correspond aux revenus dont bénéficierait un propriétaire s'il louait son bien immobilier. Cette valeur s'ajoute aux revenus imposables du contribuable et augmente son assiette fiscale. En contrepartie, le propriétaire peut

déduire de ses revenus les intérêts de son prêt hypothécaire ainsi que les frais effectifs pour l'entretien et la réparation de son bien immobilier.

Pour un propriétaire qui vit dans son bien, c'est donc un revenu fictif mais la charge fiscale est bien réelle. Si la possibilité de soustraire les intérêts hypothécaires était valable lorsque ces derniers étaient élevés, les taux historiquement et durablement bas changent la donne. Le régime est déséquilibré car la charge d'intérêt déductible du revenu imposable est faible.

Autre défaut: les propriétaires vivant dans une maison ou un appartement entièrement payé, donc sans possibilité de déduire les

intérêts hypothécaires, voient leur charge fiscale augmenter. Ce d'autant plus que certains cantons indexent la valeur locative à l'évolution du marché du logement. Il s'agit essentiellement de retraités dont les rentes fixes représentent le seul revenu.

Alors que la Constitution fixe le mandat à l'Etat d'encourager l'accession à la propriété immobilière, cet impôt - très profitable - pose donc de nombreux problèmes. Les milieux immobiliers les dénoncent à juste titre, aussi Mesdames et Messieurs les conseillers fédéraux, ayez le courage d'entreprendre cette réforme indispensable.

www.svit-romandie.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Rédaction

Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel

immo@24heures.ch

annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

PUBLICITÉ

24 heures Supplément

Vous avez raté un numéro?

Retrouvez tous les

24 Immobilier

dans l'espace abonnés du site 24heures.ch