



Renouveler un prêt hypothécaire: plus important qu'on ne le pense!

L'acquisition d'une résidence principale est un processus long et souvent difficile, qui relève parfois du parcours du combattant. Une fois l'acquisition réalisée, surtout si vous avez opté pour une hypothèque à taux fixe, vous êtes libéré de tout souci concernant le financement, et ce jusqu'à l'échéance de votre taux. De fait, cette période sereine ne dure qu'un certain temps, car il est important d'envisager le renouvellement de son prêt plusieurs mois avant son échéance contractuelle, idéalement une année ou deux ans. Il faut évidemment prendre aussi le temps de réfléchir aux opportunités que peut offrir ce renouvellement.

La première question est de savoir s'il est possible d'augmenter le montant de son prêt pour dégager des liquidités; la seconde est de réfléchir à la manière d'utiliser ces fonds.

La valeur de gage de votre bien a certainement augmenté et des établissements financiers seraient disposés à consentir une augmentation de votre prêt, dès lors que vos revenus le permettent. D'autre part, vous avez peut-être injecté plus de fonds propres que nécessaire dans votre financement initial, ou vous disposez de garanties aujourd'hui qui vous permettraient d'obtenir un financement supérieur à votre hypothèque initiale.

Pour avoir une idée précise de votre nouvelle capacité de financement, le plus indiqué est de faire appel à un spécialiste du financement immobilier, qui va prendre en compte l'ensemble de votre situation, avec ses particularités et ses spécificités, pour vous offrir des solutions dans les domaines suivants.

Optimiser votre fiscalité

Une augmentation de votre prêt dégage des fonds qui, bien employés, vous permettront d'accroître vos déductions fiscales:

- en augmentant vos cotisations au 3^e pilier A (pour mémoire, la déduction maximale est de CHF 6768.- par an pour un salarié soumis à la LPP, de CHF 33 840.- pour un indépendant), ou au 3^e pilier B – dans certains cantons, ces cotisations sont aussi déductibles;
- en procédant à des rachats d'années de cotisations de votre 2^e pilier. Par exemple, un rachat de CHF 10 000.- entraîne une économie d'impôt de CHF 3500.- si votre



Il faut prendre le temps de réfléchir aux opportunités que peut offrir le renouvellement d'un prêt.

taux d'imposition marginal est de 35%. Notez que ces deux manières d'optimiser votre fiscalité améliorent aussi votre prévoyance, ce qui peut être un aspect important en fonction de votre situation familiale. Si votre bien a peut-être besoin d'être rénové, sachez que les coûts engendrés par ces travaux sont probablement déductibles de votre revenu imposable. Vous financez ainsi une partie des travaux par l'économie d'impôts et vous pérennisez votre investissement.

Augmenter votre revenu et votre fortune

Vous pouvez aussi utiliser ces fonds pour faire l'acquisition d'un bien de rendement, afin d'augmenter votre revenu et votre fortune. Le revenu locatif peut couvrir les frais hypothécaires de cette acquisition et, dans certains cas, viendra alléger la charge de votre résidence principale.

Vous pouvez aussi utiliser ces fonds pour choisir de construire une piscine ou une véranda, ou faire l'acquisition d'une résidence secondaire à la mer ou à la montagne.

Un investissement en actions, obligations ou tous autres produits financiers, peut aussi être envisagé, même s'il s'avère nécessaire d'être prudent en la matière.

Aider vos enfants à devenir propriétaires
Ceux-ci ont peut-être envie de devenir propriétaires et une augmentation de votre hypothèque permettra de procéder à une donation, afin de leur permettre de disposer des fonds propres nécessaires à l'acquisition d'un bien immobilier.

En conclusion

L'augmentation de CHF 100 000.- de votre prêt hypothécaire à un taux fixe de 1,5% représente des intérêts de CHF 1500.- par an, qui viendront en déduction de votre revenu imposable. Si votre taux d'imposition marginal est de 35%, le coût net après impôt n'est que de CHF 975.-, soit à peine plus de CHF 80.- par mois.

Dans ces conditions, on voit que le renouvellement d'un prêt hypothécaire n'est pas simplement une affaire de taux d'intérêt. A tel point que cette opération est souvent tout aussi importante que le financement initial, car elle est l'occasion d'optimiser l'ensemble de votre situation financière et d'améliorer votre prévoyance, d'autant plus si cela n'a pas été fait lors du financement initial.

Les conseillers DL sont à votre disposition si vous souhaitez bénéficier d'un conseil complet et personnalisé. ■