



L'analyse de risques lors d'un achat immobilier 1/2

La mise en place du financement immobilier doit être faite avec le même soin que celui qui a conduit au choix du bien. En effet, une stratégie de financement étudiée et adaptée à votre situation peut représenter des économies substantielles, jusqu'à quelques centaines de milliers de francs dans certains cas.

Afin de parcourir ce sujet, que nous traiterons en deux chroniques, voici les éléments clés que nous abordons avec nos clients:

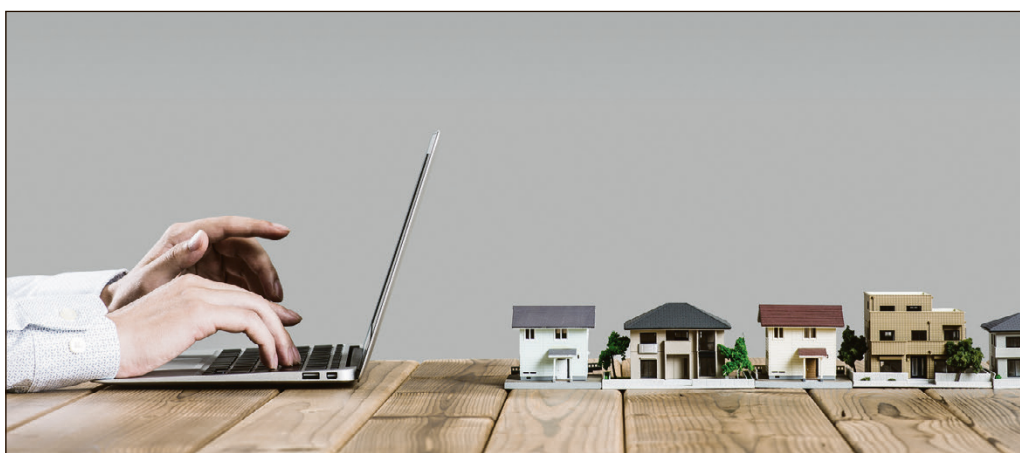
- le choix du montage hypothécaire,
- les aspects juridiques,
- les taux hypothécaires et les différentes durées,
- l'analyse de prévoyance.

Le choix du montage hypothécaire

Lors de l'achat d'un bien immobilier, les établissements financiers octroient traditionnellement un crédit hypothécaire représentant 80% du prix du bien immobilier. Les 20% restant sont les fonds propres, dont la moitié (soit 10% du prix d'achat) ne doivent provenir ni du 2^e pilier, ni de prêts rémunérés ou remboursables. A ces 10% viennent s'ajouter les frais de mutation, les impôts sur les éventuels retraits des capitaux des 2^e et/ou 3^e piliers; l'ensemble constituant les fonds propres en numéraire nécessaires à l'acquisition.

Si 10% du prix d'achat sont versés en cash et qu'une stratégie de financement adaptée consistant à financer le prêt hypothécaire à 90% est mise en place, vous n'aurez alors plus à sortir du capital de votre caisse de pension.

Vous réaliserez ainsi une économie fiscale sur l'impôt libératoire et le capital ne rentrera pas dans la fortune taxable; dès lors, vous préserverez les prestations de votre LPP. A noter que, dans un contexte de taux bas, les intérêts supplémentaires d'un financement à 90% augmenteront peu vos dépenses mensuelles, d'autant plus que ces intérêts seront déductibles de votre revenu imposable.



Une stratégie de financement adaptée à votre situation peut représenter des économies substantielles.

Prenons un cas concret, l'achat d'un bien immobilier au prix de CHF 1'000'000, avec un taux d'intérêt de 1,5%.

Financement à 80%
=> CHF 800 000 x 1,5%
= CHF 12 000 d'intérêts annuels

Financement à 90%
=> CHF 900 000 x 1,5%
= CHF 13 500 d'intérêts annuels

Pour CHF 100 000 de prêt hypothécaire supplémentaire, la charge hypothécaire induite avant déduction fiscale représente CHF 125 par mois (CHF 1500/12).

En privilégiant le financement à 90% avec un nantissement de votre caisse de pension plutôt qu'un retrait, vous obtenez généralement les avantages suivants:

- vous ne payez pas l'impôt sur le retrait,
- vous conservez la possibilité de faire des

rachats d'années manquantes dans votre caisse de pension et ainsi de potentielles déductions fiscales,

- vos prestations de retraite, de couverture invalidité et décès sont maintenues,
- le capital de CHF 100 000 rapporte en principe, plus que ce que coûte le prêt hypothécaire supplémentaire de CHF 100 000.

Les aspects juridiques

Les notions juridiques liées au prêt hypothécaire et à l'achat immobilier (acte notarié, financement, etc.) doivent également être appréhendées par tout futur acquéreur.

Dans tous les cas, quelque soit la stratégie de financement, il conviendrait d'établir un récapitulatif des avoirs investis, voire même de les lister sur un acte d'achat; ces notifications permettront de faciliter la répartition de l'actif et du passif en cas de succession ou de divorce. ■