



## DL MONEYPARK

par Adis Pohara, responsable de succursale

# FAITES LE POINT SUR VOTRE FINANCEMENT

Après des années de propriété immobilière, il est fort probable que votre situation financière ait évolué et/ou que votre bien ait pris de la valeur. Le temps est venu de faire le « check-up » de votre situation globale.



**Le financement immobilier est un réel outil pour améliorer sa situation financière.**

**A** l'aide d'une formule simple, il est possible de connaître son potentiel de prêt hypothécaire, en regard de ses revenus annuels bruts uniquement. Il faut les multiplier par 4.4 (tenant compte qu'il n'existe pas d'autres charges, telles que leasing, petit crédit, pension...). Pour un revenu de

CHF 136'000, il en ressort CHF 600'000 de potentiel de prêt (CHF 136'000 x 4.4).

Admettons ensuite que votre prêt actuel s'élève à CHF 400'000 ; vous pourriez alors assumer une augmentation de prêt de CHF 200'000, soit un nouveau financement de CHF 600'000 (pour au-

tant qu'un établissement financier accepte de valoriser votre bien à minimum CHF 750'000 afin de respecter la règle du taux d'avance de 80%).

En regard des taux d'intérêt hypothécaires proposés actuellement pour un taux long terme, soit environ 1.1%, cette augmentation de prêt engendrerait CHF 2'200 d'intérêts par année, avant déduction fiscale. Si votre taux marginal d'imposition devait s'élever à 30%, les intérêts nets d'impôts de cette hausse seraient de l'ordre de CHF 1'540 par an. Cette opération sera judicieuse pour autant que l'argent dégagé, soit les CHF 200'000, soient utilisés à bon escient de manière à contrebalancer les intérêts nets supplémentaires de CHF 1'540.

Quant à l'utilisation de ces fonds, il existe de nombreuses options. En voici quelques-unes :

- Rembourser l'éventuel retrait LPP effectué dans le passé
- Augmenter vos cotisations au 3<sup>ème</sup> pilier A qui sont déductibles fiscalement
- Procéder à des rachats d'années de cotisations au 2<sup>ème</sup> pilier
- Financer des travaux de rénovation
- Acquérir un bien de rendement ou une résidence secondaire
- Effectuer une donation à vos enfants pour leur permettre de devenir propriétaires à leur tour
- Effectuer des investissements boursiers

Les possibilités sont variées et propres à la sensibilité et aux objectifs de chacun, qui ne seront évidemment pas les mêmes en fonction de l'âge, de la situation familiale ou encore financière du propriétaire. C'est pourquoi nous recommandons à tous les propriétaires de prendre conscience que le financement immobilier n'est pas une opération standard mais un réel outil permettant d'améliorer sa situation financière.