

FAUT-IL INVESTIR TOUS LES FONDS PROPRES DANS UN ACHAT IMMOBILIER ?

Dans la chronique parue dans l'Agefi Immo 02 (juin-juillet) nous avons évoqué la problématique suivante : quelle proportion de fonds propres doit-on investir dans l'achat d'un bien immobilier en résidence principale ? Ces derniers doivent représenter pour un objet traditionnel au minimum 20 % (dont la moitié ne doit pas provenir de la caisse de pension) du prix d'achat ou de la valeur du bien. Ce capital peut être investi directement dans l'acquisition immobilière ou mis en nantissement. Il restera à honorer les 5 % supplémentaires pour les frais de mutation.

Le calcul suivant permet de démontrer quel devrait être le revenu minimum d'un placement si la totalité des fonds propres n'était pas investie dans le bien immobilier mais dans un véhicule financier.

Exemple de financement

Le bien convoité coûte CHF 1'000'000.-, 20 % de fonds propres correspondent à CHF 200'000.- (provenant de l'épargne dans cet exemple). Pour autant que les revenus soient suffisants pour subvenir aux charges d'un prêt à 100 %, un choix s'impose.

1. Investir les CHF 200'000.- dans le bien immobilier et obtenir un prêt de CHF 800'000.-

2. Obtenir un prêt de CHF 1'000'000.- en nantissant et investissant sur un placement les CHF 200'000.- Dans cette deuxième hypothèse, quel devrait être le rendement minimum du placement pour couvrir l'augmentation de CHF 200'000.- de prêt ?

Dans notre exemple, la diminution de l'impôt sur la fortune n'est pas prise en compte, celle-ci étant de moindre importance.

Notons que dans le cadre du nantissement des avoirs, une valeur de nantissement doit être considérée en fonction du profil d'investissement choisi. Dans cet exemple, la valeur est de 100 %, toutefois en fonction du type de placement, de par son risque, cette valeur peut varier de 50 % à 100 %.

Enfin, encore faut-il faire attention au type de placement sélectionné, car souvent le rendement de l'investissement est soumis à l'impôt sur le revenu. Les placements idéaux garantis restent le 3^{ème} pilier et le rachat d'années de caisse de pension, mais, pour ce dernier, tous les salariés ne peuvent en bénéficier.

Dans tous les cas, il est nécessaire de faire coïncider l'échéance du prêt avec celui du placement, car si les taux d'intérêts hypothécaires sont élevés au moment de la renégociation de votre prêt, vous devrez probablement procéder à un amortissement extraordinaire afin de diminuer le financement.

En résumé, aujourd'hui, un minimum de fonds propres devrait être investi dans le bien immobilier pour autant qu'une stratégie soit étudiée dans les moindres détails de rentabilité et de sécurité. Un prêt hypothécaire à 90 % voire 100 % de la valeur du bien ou du prix d'achat est même recommandable pour autant que le bon placement soit trouvé.

Prêt hypothécaire		800'000		1'000'000
Revenu imposable		200'000		200'000
Valeur locative		+ 20'000		+ 20'000
Revenu imposable brut		= 220'000		= 220'000
Intérêts hypothécaires à 1,60 % fixe 10 ans		- 12'800		- 16'000
Frais d'entretien forfaitaire 20 % de la valeur locative		- 4'000		- 4'000
Revenu imposable définitif		203'200		200'000
Diminution du revenu imposable	203'200	- 200'000	=	3'200
Economie fiscale réelle avec un taux marginal d'imposition de 40 %	3'200	x 40 %	=	1'280
Intérêts hypothécaires supplémentaires de 800'000 à 1'000'000 par année	200'000	x 1.60 %	=	3'200
Coût net de l'augmentation pour 10 ans	3'200	- 1'280 x 10 ans	=	19'200
Le rendement (en %, net de frais et d'impôt) minimum de l'investissement de 200'000 pour obtenir 19'200 après 10 ans			=	0,92 %



Par Stéphane Lanz, administrateur-directeur de DL | Conseils en financement immobilier

Le taux le plus bas négocié la semaine du 1^{er} au 5 septembre : **1,50%** à 10 ans

DL | CONSEILS
EN FINANCEMENT
IMMOBILIER

WWW.D-L.CH