

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



Les intérêts intercalaires

Lors de la construction d'un bien immobilier, il est souvent nécessaire de recourir à un crédit. Contrairement à un prêt hypothécaire où l'entier du crédit est libéré en une seule fois et les intérêts sont dus sur l'entier de la somme, la banque met à disposition une limite en compte courant, c'est le crédit de construction. Les intérêts, appelés intérêts intercalaires, sont calculés uniquement sur le montant utilisé. Au taux de base est ajoutée une commission trimestrielle justifiée par les coûts de traitement du crédit, le contrôle des factures ou des bons de paiement et les allocations des paiements.

Les frais totaux du crédit de construction seront intégrés au coût global de l'opération et le futur propriétaire, restant généralement locataire jusqu'à la livraison de l'objet, n'aura ainsi pas à assumer un «double loyer» durant les travaux.

de la durée de la construction ainsi que de la possible variation du taux. Afin d'estimer cette charge, nous tenons compte de la moitié des intérêts annuels puisque le crédit commence à zéro.

Dans la plupart des cantons, ces frais ne sont pas déductibles du revenu imposable, étant donné qu'ils sont considérés comme des frais d'investissement et, d'autre part, qu'il n'existe encore aucune valeur locative. Cependant, certains organismes de financement offrent la possibilité de financer les acomptes du crédit de construction via un prêt hypothécaire libéré par tranches d'un minimum oscillant entre CHF 100'000 et CHF 200'000. L'avantage de cette pratique est que les intérêts sont déductibles. De ce fait, l'intérêt est optimisé via le taux marginal d'imposition. Pour exemple, un taux d'intérêt fixe de 2.00% pourrait être ramené à 1.40% (2.00%-(2.00% x 30%)) grâce à l'économie fiscale en tenant compte d'un taux marginal d'imposition de 30% pour un revenu imposable de CHF 100'000 environ, dépendant également du coefficient familial et du domicile fiscal. Il est toutefois important de préciser que cette déduction fiscale est

toujours subordonnée à l'accord du service cantonal des contributions.

Exemple de calcul théorique avec un taux de 2.50% + ¼% trimestriel, construction de 12 mois :

Taux du crédit de construction	2.50% + (4 x ¼%)	=	3.50%
Crédit de construction		=	CHF 800'000
Intérêts intercalaires pour 12 mois (CHF 800'000 x 3.50%)		=	CHF 28'000
Estimation du coût du crédit selon l'utilisation effective *		=	CHF 14'000
Total du crédit		=	CHF 814'000

* Une estimation de cette charge est faite lors de la mise en place du plan de financement, pouvant varier en fonction du montant du prêt, de la rapidité de son utilisation (du nombre et du montant des acomptes),