

## L'acquisition d'un bien par une personne privée

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

Les taux d'intérêts hypothécaires sont historiquement bas et d'aucun pourrait penser qu'il faudrait en profiter pour passer du statut de locataire à celui de propriétaire. Ceci, tout particulièrement en regard des charges de location payées. En effet, les loyers n'ont malheureusement que très faiblement baissé car ils se basent sur le taux d'intérêt hypothécaire de référence à taux variable et que celui-ci n'a pas enregistré la même baisse que les taux fixes.

Nous allons aborder uniquement le raisonnement financier à entreprendre lors de l'achat d'un bien immobilier comme résidence principale pour un privé et ce sans considérer l'évolution de la valeur immobilière.

Prenons l'exemple d'un couple qui souhaite acquérir un appartement de 120m<sup>2</sup> de la région La Côte construit en 2005. Le prix de vente a été fixé à CHF 1'000'000.- et les fonds propres totaux à disposition s'élèvent à CHF 250'000.-, soit CHF 200'000.- correspondant à l'apport personnel demandé par l'institut financier et CHF 50'000.- liés aux frais d'achat estimés à 5%. Le financement nécessaire s'élève donc à CHF 800'000.-.

Les dépenses mensuelles « brutes » engendrées par cette acquisition seront :

Prêt hypothécaire de CHF 800'000.- à 1.50 % (fixe 10 ans)	CHF 12'000.-
Amortissement 2 <sup>e</sup> rang / 15 ans	CHF 8'933.-
Frais annexes estimés de 0.7 % de la valeur l'objet	CHF 7'000.-
Charges annuelles totales	CHF 27'933.-
<b>Total mensuel</b>	<b>CHF 2'327.-</b>

Nous avons parlé d'une charge « brute », ceci du fait que l'impact fiscal doit également être pris en considération dans cette simulation. En effet, le fait de devenir propriétaire engendre, de la part de l'administration fiscale, le calcul d'une valeur locative qui sera ajoutée au revenu imposable de l'acquéreur, ceci permettant ensuite de déduire les frais d'intérêt et les frais d'entretien forfaitaires ou réels.

L'évolution du revenu imposable s'établira comme suit :

Valeur locative estimée	CHF 15'000.-
Déduction des intérêts hypothécaires payés	CHF 12'000.-
Déduction forfaitaire des frais d'entretien	CHF 3'000.-
Déduction de l'amort. réalisé par 3 <sup>e</sup> pilier A	CHF 8'933.-
<b>Total</b>	<b>CHF 8'933.-</b>

Bien souvent, le fait de devenir propriétaire implique une diminution du revenu imposable. Tenant compte d'un taux marginal d'imposition de 45 % (le revenu imposable initial de CHF 200'000.- dépendant encore du statut, du coefficient familial et du domicile), la baisse annuelle des impôts s'élève à CHF 4'019.- (CHF 8'933.- \* 45 %), soit CHF 335.- par mois. Ainsi, le « loyer » net d'impôt mensuel est de CHF 1'992.- (2'327 - 335).

Pour déterminer le coût réel final, il faut encore soustraire à ces charges l'amortissement. En effet, l'amortissement est une charge mais pas un coût du fait qu'il s'agit du remboursement du prêt hypothécaire. En ce sens, l'amortissement est une épargne forcée.

Charges après impôts	CHF 1'992.-
Amortissement (CHF 8'933.- /12 mois)	CHF 744.-
<b>Coût net mensuel</b>	<b>CHF 1'248.-</b>

Dans la présente simulation, il y a lieu encore de tenir compte de l'intérêt créancier produit par la prestation de 3<sup>e</sup> pilier qui va augmenter la part amortissement, la probable augmentation de la valeur de l'objet et le loyer fixe durant la période choisie pour le financement hypothécaire. Au vu de l'intégralité de ces paramètres financiers et en comparaison à un loyer de locataire se situant pour ce type d'objet aux alentours de CHF 2'700.- à 3'300.- par mois + charges, nous constatons que se diriger vers l'achat d'un bien immobilier est tout à fait judicieux.



**Stéphane Defferrard**  
Administrateur - Directeur

# DL

CONSEILS  
EN FINANCEMENT  
IMMOBILIER

**Genève**

+41 22 730 10 10

**Nyon**

+41 22 747 10 10

**Lausanne**

+41 21 348 10 10

**Vevey**

+41 21 977 10 10

**Neuchâtel**

+41 32 858 10 10

**Fribourg**

+41 26 460 10 10