



Précis à l'usage des futurs propriétaires

Table des Matières

Partie 1: Les différents types de prêt.....	1
I) Le crédit de construction	2
1 Définition	2
2 Coût.....	2
3 Fonctionnement	2
3.1 Consolidation totale	2
3.2 Consolidation partielle.....	4
3.3 Remarques	4
II) Le crédit hypothécaire	6
1 Définition	6
2 Coût.....	6
3 Fonctionnement	6
3.1 Conditions générales	6
3.2 Les garanties	7
3.3 Problématique de la valorisation du bien.....	8
4 Types de prêts hypothécaires	9
4.1 Prêt hypothécaire à taux fixe	9
4.2 Prêt hypothécaire à taux variable	9
4.3 Prêt hypothécaire indexé sur le LIBOR.....	10
4.4 Prêt hypothécaire Forward	11
III) Rupture unilatérale d'un contrat hypothécaire.....	12
1. Définition	12
2. Fonctionnement	12
2.1 Prêt hypothécaire à taux fixe	12
3 Quelques conseils, remarques	14
Partie 2: Comment financer son bien ?	15
I) Les différentes offres du marché	16
1 Offre des banques / Offre des assurances.....	16
II) Ensemble des facteurs à prendre en compte.....	17
1 Les fonds propres	17
1.1 Avoirs du deuxième pilier	17
1.2 Avoir du 3e pilier.....	20
2 Imposition du propriétaire.....	21
2.1 Comment définit-on le revenu imposable.....	21

2.2 Quel est l'impact fiscal lorsqu'on devient propriétaire?.....	21
3 Le choix de l'amortissement.....	23
3.1 Amortissement direct.....	23
3.2 Amortissement indirect.....	23
Partie 3: Votre plan de financement	25
I) Les différents éléments du plan financier	26
II) Plan de financement - Taux historiques	27
III) Plan de financement - Taux actuels	27
Partie 4: Nos services.....	29
I) SUISSE HYPOTHEQUE	30
II) Nos services	30
1 Conseil	30
2 Acquisition	30
3 Suivi.....	31
4 Renouvellement.....	31
III) Honoraires	31
Liste des documents nécessaires pour votre demande.....	32
Lexique pour tout comprendre	33

Préface

L'acquisition de son propre logement ou le renouvellement d'un prêt hypothécaire qui arrive à échéance est une opération importante sur laquelle nous pouvons vous aider à réaliser des économies.

La mission de **SUISSE HYPOTHEQUE** est de vous assister et de vous conseiller tout au long de ces réflexions afin de vous faire gagner du temps et de l'argent grâce à notre expertise dans le domaine du financement immobilier.

Il est dans votre intérêt de prendre le temps nécessaire afin de mieux connaître les incidences financières et fiscales qu'engendre l'acquisition de votre logement. Être bien informé et conseillé par un véritable professionnel est essentiel, surtout dans le cadre de votre demande de crédit hypothécaire, ou de renouvellement, ainsi que dans le choix de votre amortissement.

L'objet de ce précis est de vous présenter de manière simple et concise les principaux jalons autour desquels vous baserez votre réflexion relative à l'acquisition de votre bien immobilier.

Il est important de garder à l'esprit que notre mission de conseil est de vous donner les éléments vous permettant de faire votre réflexion, nous proposons vous disposez.

Enfin n'oubliez jamais que la structuration de votre investissement est totalement conditionnée par vos projets de vie ainsi que votre aversion au risque.

Jean-Marie Riat
Administrateur

Partie 1: Les différents types de prêt

I) Le crédit de construction

1 Définition

Le crédit de construction est exclusivement destiné aux terrains à bâtir, aux nouvelles constructions et aux transformations ou rénovations. Une fois l'ensemble des travaux achevés, il faudra procéder à la consolidation, c'est-à-dire à la mutation en crédit hypothécaire. Deux options se présentent à l'emprunteur: il pourra réaliser une consolidation soit partielle, soit totale.

2 Coût

Les coûts à prendre en compte lors de la conclusion d'un tel contrat sont les intérêts de la dette dénommés « intérêts intercalaires » auxquels viennent s'ajouter des commissions de gestion trimestrielles. Généralement, ces intérêts sont payables chaque fin de trimestre tout comme lesdites commissions.

3 Fonctionnement

Prenons l'exemple suivant: Monsieur et Madame X décident de construire leur maison d'une valeur vénale de CHF 1'000'000. Supposons qu'ils disposent d'un apport en fonds propres de CHF 200'000. Il a été convenu avec le maître d'œuvre que la banque financera par tranche de CHF 200'000 chaque 3 mois sur présentation des factures.

3.1 Consolidation totale

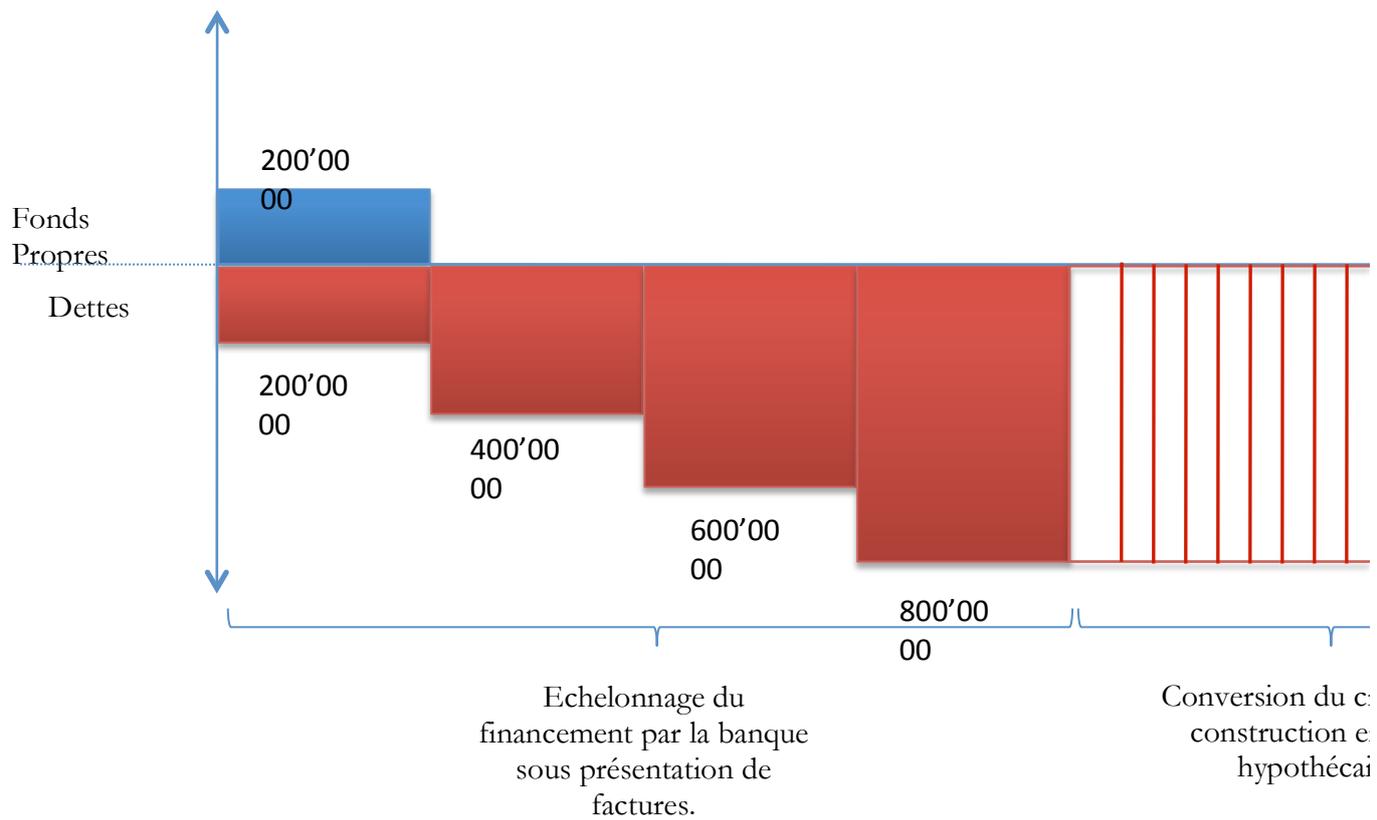
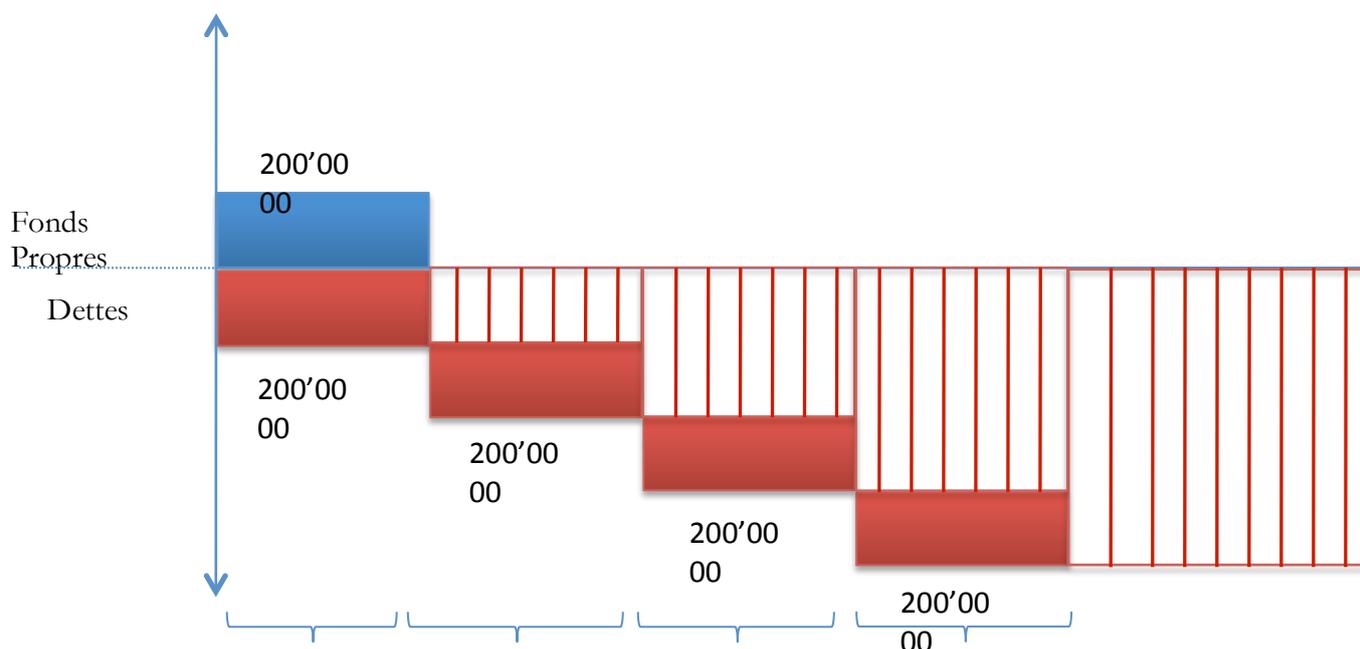


Figure 1: Schématisation d'un crédit de construction consolidé totalement

En consolidation totale c'est seulement lors de la libération totale de votre emprunt par la banque que vous pourrez convertir ce crédit en crédit hypothécaire.

3.2 Consolidation partielle



A chaque fin d'échéance le montant octroyé est directement converti en Crédit Hypothécaire

Figure 2: Schématisation d'un crédit de construction consolidé partiellement

En consolidation partielle, à chaque échéance, se crée un crédit hypothécaire. Dans cet exemple, les futurs propriétaires auront 4 crédits hypothécaires de maturité différente (ici 3 mois d'écart) à des taux potentiellement différents.

3.3 Remarques

- **Taux:** Durant l'année de construction, le taux obtenu est variable; l'emprunteur est donc exposé à un risque de taux. Il pourra le fixer seulement lors de sa consolidation. L'intérêt de la consolidation partielle est de vous soustraire à ce risque, tranche par tranche.
- **Déductibilité:** Contrairement aux intérêts hypothécaires, les intérêts intercalaires ne sont pas déductibles de votre revenu imposable.
- **Choix du partenaire:** Le client n'est pas tenu de maintenir sa relation contractuelle avec le même établissement bancaire entre la construction et la consolidation. Par contre, opter pour des consolidations partielles vous lie au même établissement durant ces deux phases.
- **Montant minimum des tranches:** En règle générale, les tranches doivent être au minimum de CHF 100'000.

- **Double charge:** L'acquéreur aura une double charge durant sa construction: à la fois son loyer actuel ainsi que les intérêts intercalaires. L'alternative est de reporter ces intérêts jusqu'à la consolidation du crédit de construction.

II) Le crédit hypothécaire

1 Définition

Un crédit hypothécaire est un prêt accordé par une banque ou une assurance à une personne désireuse d'acquérir un bien immobilier. En contrepartie, l'organisme qui finance l'opération se couvre contre le risque de non remboursement de son prêt en prenant l'immeuble en gage. Ce gage peut prendre la forme, le plus souvent, d'une hypothèque ou d'une cédule hypothécaire.

2 Coût

Les coûts afférents au crédit hypothécaire ne sont que les intérêts de la dette et l'amortissement du capital. Cependant comme nous les verrons plus loin, d'autres frais sont à prendre en compte lors d'une acquisition.

3 Fonctionnement

3.1 Conditions générales

Dans la grande majorité des cas, voici comment se décompose le financement, en pourcentage de la valeur vénale du bien:

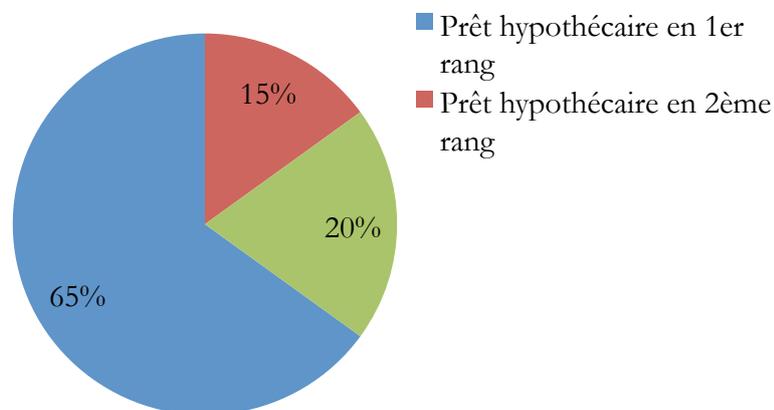


Figure 3: Structuration typique d'un financement immobilier

Un crédit immobilier s'octroie selon deux proportions dénommées "rangs". Le premier rang va jusqu'à 65% (ou 2/3) de la valeur vénale du bien, le deuxième rang est de maximum 15% (ou 2/15), sachant que la plupart des établissements demandent 20% d'apports personnels (fonds propres).

La somme de ces deux rangs correspond au montant du prêt octroyé. Notez qu'en principe, il n'y a pas d'obligation d'amortissement pour le premier rang du prêt hypothécaire, tandis que le deuxième rang doit être remboursé au plus tard à l'âge de la retraite.

Il est à noter que certaines variantes peuvent être mises en œuvre autour de ce cadre standard de financement. C'est ce qui fait la spécificité de chacun de nos partenaires et de leur positionnement sur ce marché extrêmement concurrentiel.



Même si certains établissements présentent un unique rang chargé d'un même taux, il existe toujours deux rangs. Ces organismes lissent le taux, pour rendre la compréhension plus simple aux yeux des clients.

3.2 Les garanties

Le banquier va couvrir son risque de crédit en prenant une part de la valeur de l'immeuble en garantie. Les deux types de garanties le plus souvent utilisées sont:

- La cédule hypothécaire
- L'hypothèque

Ces droits de gages immobiliers naissent par leur inscription au registre foncier. Le contrat relatif à la constitution d'un droit de gage immobilier doit être effectué par acte authentique (notaire) pour être valable.

L'hypothèque est constituée pour sûreté d'une créance quelconque, actuelle, future ou simplement éventuelle. Elle est un droit accessoire par rapport à la créance. L'hypothèque n'a qu'une fonction de garantie; elle n'est pas matérialisée dans un titre de gage.

La cédule hypothécaire a pour base, comme l'hypothèque, une créance personnelle que le débiteur ne garantit pas seulement avec l'immeuble grevé, mais avec l'intégralité de ses biens.

Tandis que la portée de la garantie représentée par l'hypothèque diminue au fur et à mesure des remboursements effectués par le débiteur, celle de la cédule hypothécaire reste constante au fil des années. Ainsi, une cédule hypothécaire libérée par l'organisme financier peut être réutilisée par son propriétaire, par exemple pour des travaux ultérieurs, voire être « déplacée » un jour sur un autre bien immobilier.

Les frais de création d'une cédule correspondent en général à environ 2,5% à Genève de son montant, qui comprend:

1.365%	Eta	Droits d'enregistrement
2.50%	RF	Inscription au registre foncier
0.935%	Notaire	Frais de notaire

Il faut également prendre en compte les frais qui surviennent lors de l'acte d'achat. Ceux-ci diffèrent selon le canton (4,8% Vaud – 4% Genève). Voici comment ils se répartiraient dans le cadre d'un achat à Genève:

	3.00%	Etat	Droits de mutation
4.00%	0.70%	RF	Inscription au registre foncier
	0.30%	Notaire	Frais de notaire

3.3 Problématique de la valorisation du bien

La valeur de base prise en considération pour déterminer le montant du crédit octroyé en 1^{er} et en 2^e rangs est la valeur vénale de l'objet immobilier. La valeur vénale est le résultat d'une analyse interne ou d'un rapport d'expertise établi par un expert et mandaté par l'organisme de crédit.

Dans la pratique, l'estimation exacte de la valeur d'un immeuble est une procédure compliquée. Il existe souvent des écarts importants entre la valorisation de l'organisme financier et celle du propriétaire. Après les pertes importantes enregistrées dans l'immobilier au cours des années nonante, les organismes financiers sont soucieux de ne subir aucun dommage dans l'éventualité d'une nouvelle crise, et ont plutôt tendance à être prudents.

En règle générale, les frais inhérents à cette expertise sont à la charge de l'acquéreur. Cependant, en cas de conclusion du prêt, tout ou partie de ces frais peuvent être pris en charge par l'organisme de crédit.

La juste valorisation du bien est une étape permettant à l'organisme de limiter le risque encouru sur son crédit. Une mauvaise estimation pourrait également avoir des conséquences ennuyeuses pour l'acquéreur.

<i>Exe m p le</i>	
<i>Prix de vente</i>	<i>1 200 000 CHF</i>
<i>Estim ation de la banque</i>	<i>1 000 000 CHF</i>

Conséquences: Si l'acheteur achète le bien à son prix de vente, la différence de CHF 200'000.- entre le prix de vente et la valeur estimée par la banque sera à charge de l'acheteur; il devra donc avoir un apport personnel de CHF 400'000 ($80\% * 1'000'000 + 200'000$).

Si quelques années plus tard le bien estimé à CHF 1 million venait à prendre une plus value de CHF 200'000, le propriétaire pourrait alors se permettre d'emprunter plus auprès de sa banque (CHF 160'000).



4 Types de prêts hypothécaires

4.1 Prêt hypothécaire à taux fixe

Au moment de la conclusion du contrat, le taux d'intérêt de ce type de prêt hypothécaire est fixé pour une durée déterminée et reste inchangé jusqu'à l'échéance. L'intérêt pour l'emprunteur est de connaître avec certitude sa charge d'intérêts annuelle quel que soit l'évolution future des taux.

La plus souvent, elles sont souscrites pour une durée de 2 à 10 ans. Certains établissements proposent des durées de 15 ans, voire de 20 ans.

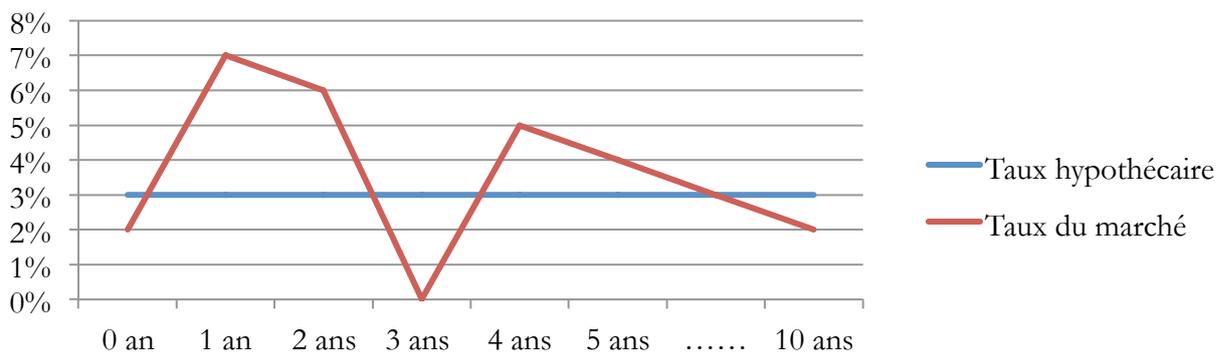


Figure 4: Evolution de la charge d'intérêt lors d'un prêt à taux fixe

4.2 Prêt hypothécaire à taux variable

Contrairement au prêt à taux fixe, il est difficile de prévoir exactement la future charge d'intérêts. Leur évolution dépend de différents agrégats macro-économiques. Généralement, les banques ajusteront leur taux dès qu'une tendance nette se dessinera.

Les prêts hypothécaires à taux variable présentent un intérêt lorsque les taux d'intérêt de référence connaissent une forte hausse et que le taux n'a pas encore été ajusté ou que l'on prévoit une baisse des taux à moyen terme. Ce mode de financement est généralement sélectionné pour le court/moyen terme et lorsque l'emprunteur observe l'évolution des taux ou lorsqu'il souhaite vendre son immeuble dans un futur proche.

Ce type de prêt n'a pas d'échéance et peut être généralement résilié dans un délai de 3 à 6 mois. Selon le Code des obligations, le délai de résiliation doit être de 6 semaines au minimum.

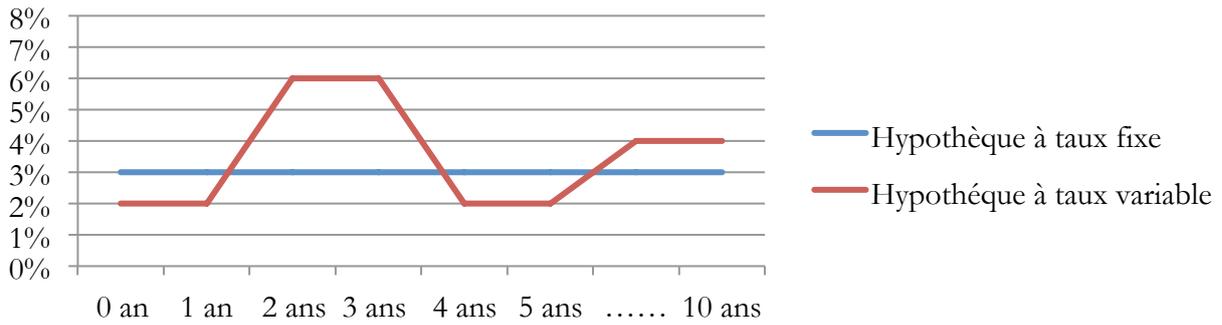


Figure 5: Evolution de la charge d'intérêt lors d'un prêt à taux variable

4.3 Prêt hypothécaire indexé sur le LIBOR

Le LIBOR est l'anagramme de London Interbank Offered Rate, c'est-à-dire le taux interbancaire auquel les différentes banques se prêtent mutuellement de l'argent sur le marché monétaire international.

Un prêt hypothécaire indexé sur le LIBOR est un prêt à taux fixe à échéance courte (1, 3, 6 ou 12 mois). A ce taux, la banque rajoute une marge comprise entre un et deux points de pourcentage qui dépend de la solvabilité de l'emprunteur et du montant financé. Contrairement au LIBOR qui varie à chaque échéance, la marge reste constante.

Les variations du LIBOR pouvant être importantes à très court terme, l'emprunteur peut choisir de s'assurer afin d'éviter de se retrouver dans une situation critique. Pour cela, il peut s'assurer en plafonnant le taux d'intérêt (cap) en payant une prime unique ou répartie sur la durée de l'emprunt. Il peut l'obtenir également à coût réduit en fixant un taux minimal à payer (floor).

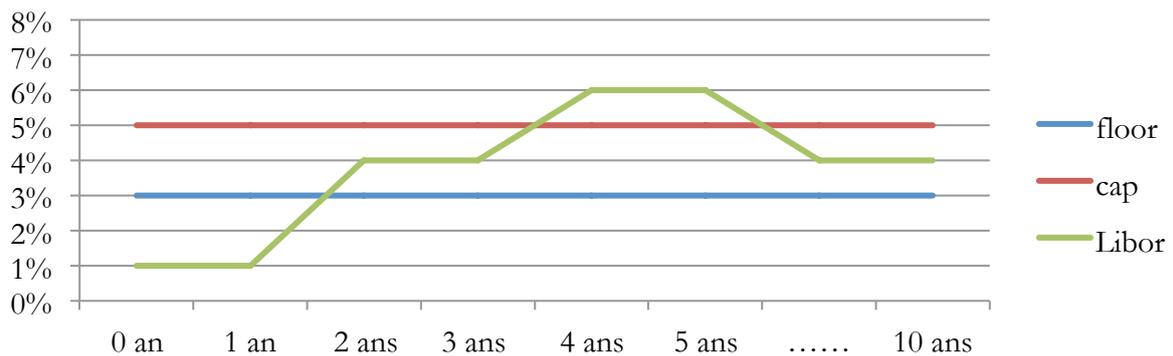


Figure 6: Cas d'un prêt indexé sur le LIBOR avec une assurance à la hausse à coût réduit



4.4 Prêt hypothécaire Forward

Ce produit fonctionne de la même manière qu'un crédit hypothécaire classique, sa différence réside dans le fait de pouvoir bloquer aujourd'hui un taux d'intérêt pour une acquisition qui se réalisera dans le futur. Il faut considérer le Forward comme une option que l'on peut ajouter à la plupart des contrats hypothécaires

Les institutions de crédit demandent en général un supplément de prix en fonction du nombre de mois qui séparent la conclusion du contrat hypothécaire du versement effectif des fonds. En règle générale, ce supplément varie entre 0,25% et 0,5% par an, selon l'institution financière choisie et le contexte macroéconomique.

La plupart des organismes financiers proposent des prêts hypothécaires Forward. Certains d'entre eux limitent la période d'anticipation de trois à six mois, d'autres proposent jusqu'à 24 mois.

Le Forward ne s'applique pas obligatoirement à la totalité du prêt. L'acquéreur peut décider de ne réserver un taux que pour une tranche du prêt.



III) Rupture unilatérale d'un contrat hypothécaire

1. Définition

Si, pour certaines raisons vous étant propres (divorce, revente, départ, etc.), vous souhaitez rompre votre engagement auprès d'un organisme, il conviendra de distinguer le type de prêt qui vous a été octroyé, ainsi que la structure de taux pour laquelle vous avez opté.

2. Fonctionnement

2.1 Prêt hypothécaire à taux fixe

Lorsqu'un client souscrit un prêt à taux fixe, la banque doit se refinancer sur le marché des capitaux. En conséquence, la banque doit aussi bloquer un taux d'une durée équivalente et s'assurer une marge de financement.

Dès le moment où le contrat est rompu (en cas de vente du bien par exemple), la banque va devoir assumer son engagement avec le marché jusqu'à son terme. Résultat, elle va demander une indemnité pour sa résiliation.

Dans le cadre d'un prêt hypothécaire à taux fixe, lors d'un remboursement du prêt avant son échéance, l'établissement financier fait valoir une indemnité qui se calcule de plusieurs façons. Prenons l'exemple d'un crédit hypothécaire de **CHF 500'000**:

<i>Exe m p le</i>	
<i>Hypothèque : 27.06.05 au 27.06.15</i>	<i>3,85% taux fixe 10 ans</i>
<i>Marge de la banque</i>	<i>1.30%</i>
<i>Taux refinancement</i>	<i>2.55%</i>

Imaginons que le contrat soit **cassé au 27.06.09**, soit **6 ans avant l'échéance contractuelle**. Cette dernière, toujours engagée de son côté, dispose toujours du montant de remboursement qu'elle va placer sur le marché des capitaux (type de placement en CHF et sans risque) pour la durée restante du contrat de base, soit du 27.06.2009 au 27.06.2015.

Conséquences pour la banque si baisse du rendement des capitaux à 1.75 %

- 1) Sur son taux de refinancement: $2.55\% - 1.75\% = 0.80\%$ (**perte pour la banque**)
Soit sur les 6 années: $0.80 * 6 = 4.8\%$
- 2) Sur le taux client: $3.85\% - 2.55\% = 1.30\%$ (**manque à gagner**)
Soit sur les 6 années: $1.30 * 6 = 7.8\%$
- 3) Total perte + manque à gagner $0.80\% + 1,30\% = 2,10\%$ (différence totale)
Soit sur les 6 années: $2.10 * 6 = 12.6\%$

Montant de la pénalité: $12.6\% * 500'000 = \text{CHF } 63'000$

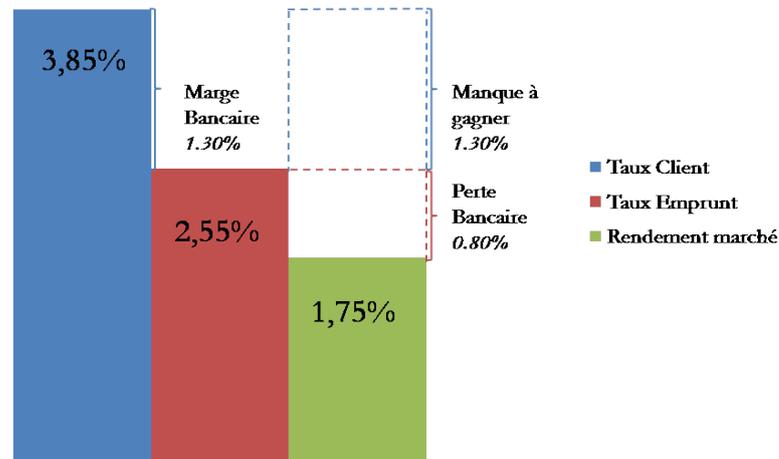


Figure 7: Structure des pénalités pouvant être imputées en cas de rupture d'un prêt à taux fixe

Conséquences pour la banque si hausse du rendement des capitaux à 3.00 %

- 1) Sur son taux de refinancement: $2.55\% - 3.00\% = 0.45\%$ (**gain pour la banque**)
Soit sur les 6 années: $0.45 * 6 = \mathbf{2.7\%}$
- 2) Sur le taux client: $3.85\% - 2.55\% = 1.30\%$ (**manque à gagner**)
Soit sur les 6 années: $1.30 * 6 = \mathbf{7.8\%}$
- 3) Total gain + manque à gagner $-0.45\% + 1,30\% = 0.85\%$ (différence totale)
Soit sur les 6 années: $0.85 * 6 = \mathbf{5.1\%}$

Montant de la pénalité: $5.1\% * 500'000 = \text{CHF } 25'500$

Dans la plupart des dossiers, l'organisme financier facture la perte pour la banque ainsi que le manque à gagner. Toutefois, dans des cas bien spécifiques, l'établissement financier pourrait renoncer partiellement ou complètement à toute indemnité.

En général, la pénalité maximale sera exigée si le client quitte l'établissement. Ce dernier pourrait cependant également renoncer à cette indemnité si le client offre d'autres avantages à la banque (comptes d'épargne, placements long terme, crédits long terme, etc.)

D'autres cas dans lesquels l'établissement financier peut renoncer aux indemnités:

- Si un particulier vend un bien immobilier pour en racheter un nouveau, il suffit de transférer le contrat de prêt hypothécaire de l'ancien bien sur le nouveau bien. En l'occurrence, l'établissement ne facture pas de pénalités, car il n'y a pas de rupture de taux. Cependant, il faut que le nouvel objet et la situation financière du client le permettent.

En ce qui concerne les taux LIBOR et variable, il est possible de casser le contrat moyennant un préavis.

3 Quelques conseils, remarques



- Séparer les prêts hypothécaires en plusieurs tranches: prendre les taux fixes aux échéances différées. Ainsi, à l'échéance du prêt, seule une partie est reconduite aux nouvelles conditions du marché avec un impact modéré si les taux ont fortement augmenté. De plus, cela permet de faire un remboursement anticipé sans pénalité.
- La structuration proprement dite de votre financement dépend essentiellement de deux facteurs: votre aversion au risque et vos projets de vie. Il n'existe aucune formule ou système permettant d'optimiser un quelconque financement.
- La pénalité de dénonciation d'un taux fixe est déductible fiscalement.

Partie 2: Comment financer son bien ?

I) Les différentes offres du marché

1 Offre des banques / Offre des assurances

Les banques et les assurances entrent en concurrence lorsqu'il s'agit d'offrir des financements hypothécaires. Cependant, n'ayant pas le même «business model» leurs offres se différencient à la fois sur le taux qu'elles peuvent offrir et sur les conditions d'acceptation du dossier.

De manière générale, les taux d'intérêts proposés par les assureurs sont souvent meilleurs que ceux des banques pour ce qui est du long terme.

Lorsqu'une banque effectue un financement hypothécaire, elle achète des capitaux sur les marchés financiers et les revend à l'acquéreur du bien avec une marge plus ou moins grande. Le coût de l'achat des capitaux par la banque dépendra de son « rating ».

Lorsqu'une assurance effectue un financement immobilier, elle place l'avoir de ses assurés sur lequel elle s'est engagée à rétribuer un taux technique fixe sur toute la durée contractuelle (entre 1.75% et 2.25%). Pour un assureur, c'est une manière de diversifier ses placements tout en prenant un risque limité. C'est la raison pour laquelle leurs critères d'acceptation concernant le bien sont souvent beaucoup plus strictes que celles des banques.

Les principaux commentaires qui peuvent être faits sont les suivants:

- Une compagnie d'assurance ne vous impose pas l'ouverture de comptes bancaires ni le rapatriement de votre compte salaire.
- L'assureur accorde généralement des conditions plus intéressantes que les banques. Toutefois, les standards pour l'attribution des crédits sont plus stricts.
- Rénovation et construction: un assureur n'étant pas régi par les mêmes règles qu'un établissement bancaire, il ne peut pas accorder de crédit de construction ou de rénovation. Néanmoins, sur la base de devis (pour l'acceptation) et de factures précisant que les travaux ont été effectués, il peut être tenu compte de 60%-70% du coût des travaux comme augmentation de la valeur vénale (plus-value). L'emprunteur pourra ainsi obtenir une augmentation correspondante de son prêt hypothécaire. Le prêt hypothécaire complémentaire n'est cependant versé qu'à la fin des travaux.

II) Ensemble des facteurs à prendre en compte

Il existe 4 facteurs à prendre en compte lors du financement de votre bien: les **fonds propres**, les **frais annexes** à l'achat, la technique **d'amortissement** du bien, et votre **imposition** suite à l'acquisition dudit bien.

Il est également important de comprendre quelle analyse sera faite par l'organisme qui va financer votre bien et quels critères seront il retiendra pour prendre sa décision.

1 Les fonds propres

En Suisse, il faut dans la majorité des cas un apport en fonds propres de 20% de la valeur du bien. L'origine de ces fonds peut être de l'espèce venant de comptes épargne, ou de dépôts étant rémunérés sur un compte courant.

Si votre apport personnel en liquidités ne suffit pas à couvrir 20% du prix d'achat, il existe plusieurs façons de réunir les fonds propres nécessaires. Outre une avance ou un crédit de famille, il est aussi possible d'y affecter les avoirs des 2^e et 3^e piliers.

1.1 Avoirs du deuxième pilier

Depuis l'entrée en vigueur en 1995 de l'ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement, il est possible d'avoir recours au capital du deuxième pilier pour le financement de l'acquisition de sa résidence principale. En 2012 et 2014 les directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires éditées par l'Association suisse des banquiers (ASB) et approuvées par la FINMA prévoient – entre autres – que « *une part minimale de fonds propres, **ne provenant pas de l'avoir du 2^e pilier** (versement anticipé et mise en gage), est requise. Cette part minimale s'élève à 10% ».*

Le recours au capital de la caisse de prévoyance est **exclu pour le financement de résidences secondaires ou celui des logements de vacances**. En outre, si l'assuré est marié, le consentement écrit de son conjoint est nécessaire pour le retrait anticipé ainsi que pour la mise en gage.

Certains organismes financiers n'acceptent pas la mise en gage des avoirs du 2^{ème} pilier.

La loi fédérale sur la prévoyance professionnelle prévoit deux mesures d'encouragement à la propriété:

- le **versement anticipé** de votre avoir de prévoyance et
- la **mise en gage** de vos droits aux prestations de votre caisse de pension

Voici les principales différences:

	Versement anticipé	Mise en gage
Définition	L'acquéreur verse des montants de sa caisse de pension de manière anticipée (avant sa retraite). Ces montants sont considérés comme fonds propres. La banque finance la différence entre le prix d'achat et l'apport.	Contrairement au versement anticipé il n'y a pas de libération de cash. Si votre nantissement est de 20% alors la banque financera 100% de la valeur du bien.
Imposition	Imposition à un taux réduit allant de 4% à 12%. Nous effectuons un calcul précis.	Pas d'imposition. Mais en cas de défaut de la part du débiteur, la banque sera en droit de réaliser le gage. Ainsi l'imposition s'effectuera de la même manière qu'en cas de versement anticipé.
Remboursement	Il est obligatoire de rembourser le montant retiré dans les deux ans suivant la vente. L'impôt vous étant remboursé.	Rien à rembourser à la caisse de pension mais comme le 2 ^e rang sera plus élevé, l'amortissement sera plus important.
Conséquences sur votre prévoyance	Baisse de votre rente de vieillesse. Diminution possible des prestations décès et invalidité. Analyse à faire au cas par cas, suivant le règlement de votre caisse de pension (% du salaire ou % avoir de vieillesse)	Prestation diminuée du montant mis en gage si le risque se réalise. Un avantage, c'est que le capital reste en caisse et continue à générer des intérêts.

La procédure de mise en gage est moins fréquente. Ses principaux attraits résident dans la possibilité de diminuer l'apport en fonds propres et de pouvoir négocier un meilleur taux du fait d'un prêt plus élevé. Il ne faut cependant pas perdre de vue que cette alternative augmente les intérêts hypothécaires et donc le ratio d'endettement.

Cette solution s'avère souvent intéressante pour les contribuables se situant dans les tranches supérieures d'imposition, car elle permet d'augmenter les déductions fiscales.

Il est intéressant de préciser que cette disposition ne profite pas exclusivement aux nouveaux acquéreurs. En effet, le versement anticipé et la mise en gage sont autorisés en Suisse et à l'étranger pour:

- acquérir ou construire un logement pour ses propres besoins,
- agrandir ou transformer un logement en propriété,

- amortir un prêt hypothécaire,
- acquérir des parts dans une coopérative de construction et d'habitation ou des participations similaires.

	<i>Montant Minimum</i>	<i>Montant maximum</i>
<i>Versement anticipé</i>	20'000CHF Cette limite ne s'applique pas à l'acquisition de parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation ou d'autres formes de participations autorisées.	Si < 50ans: La totalité de son deuxième pilier. Si > 50 ans: Le montant plus élevé entre: l'avoir du 2 ^{ème} pilier acquis à l'âge de 50 ans et la moitié du deuxième pilier au moment du retrait.
<i>Mise en gage</i>	Aucun.	Cf. ci-dessus

1.2 Avoir du 3e pilier

Les avoirs de la prévoyance liée « 3a » (bancaire ou assurance) et de la prévoyance libre « 3b » peuvent être utilisés pour constituer les fonds propres. Des différences notables sont à prendre en considération.

	<i>Prévoyance liée 3a</i>	<i>Prévoyance libre 3b</i>
<i>Avoirs disponibles</i>	Uniquement possible dans le cadre de l'acquisition de sa résidence principale. Un versement tous les 5 ans.	Pas de restriction. Possible en tout temps selon la valeur de rachat de la police.
<i>Imposition du retrait</i>	Montant du retrait imposé comme un revenu, à part des autres revenus, à un taux réduit.	Si la police a été financée par une prime unique, la différence entre la prime investie et la valeur de rachat peut être imposée. Police à primes périodiques, pas d'imposition.
<i>Prêt sur police</i>	Impossible	Possible

2 Imposition du propriétaire

2.1 Comment définit-on le revenu imposable

Ci-dessous, cette figure nous montre le chemin à suivre pour calculer le revenu imposable.

Base: couple marié, sans enfant, dans le canton de Vaud. Données en KCHF.

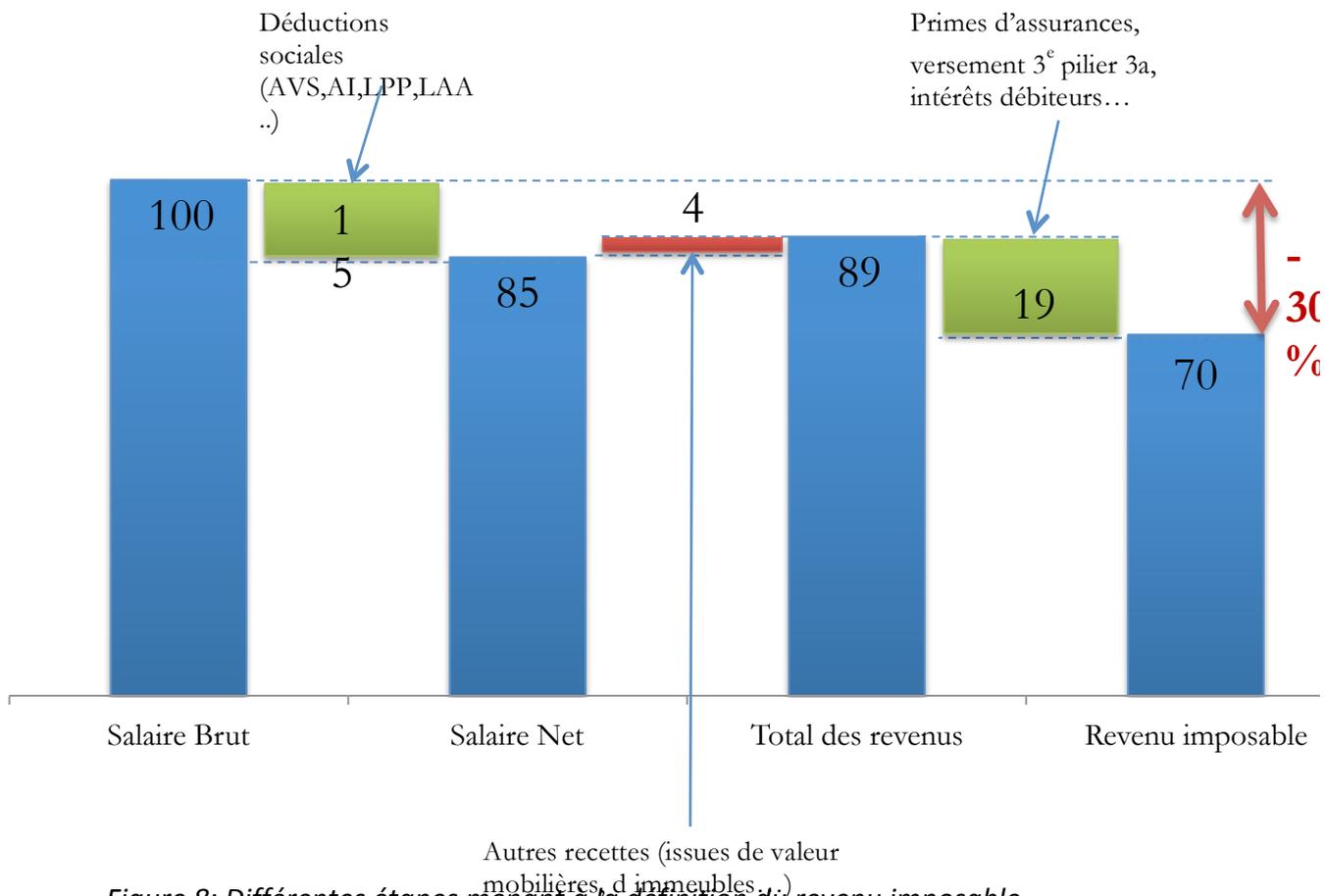


Figure 8: Différentes étapes menant à la définition du revenu imposable

2.2 Quel est l'impact fiscal lorsqu'on devient propriétaire?

	Impôt sur le revenu	Impôt sur la fortune	Autres impôts
Confédération	* Impôt fédéral direct		* Impôts sur les huiles minérales
	* Impôt anticipé		* Droits de douane
	* Taxe de l'exemption de l'obligation de servir		* TVA
Cantons & Communes	* Impôt sur le revenu	* Impôt sur la fortune	* Impôt sur le tabac/alcools
	Impôt sur les gains immobilier	* Impôt sur les immeubles	* Droits de successions/donations
			* Droit de mutations
			* Impôt sur les divertissements, chiens, véhicules

Le revenu imposable sera augmenté d'une valeur locative, tandis que vos déductions pourront également être augmentées par les intérêts hypothécaires, les frais d'entretien de votre logement et le cas échéant, par les primes de votre prévoyance liée si elle est utilisée au travers d'un amortissement indirect.

Au niveau de la fortune, elle sera augmentée de la valeur fiscale de l'immeuble et diminuée de la dette hypothécaire.

Résumé de l'incidence fiscale:

	<i>Impôt sur le revenu</i>	<i>Impôt sur la fortune</i>
<i>Revenu locatif</i>	Augmente	-
<i>Intérêts hypothécaires</i>	Diminue	-
<i>Frais d'entretien</i>	Diminue	-
<i>Valeur fiscale</i>	-	Augmente
<i>Créance hypothécaire</i>	-	Diminue

Ce tableau met en avant le fait qu'un propriétaire sera avantagé si la somme de ses intérêts hypothécaires et de ses frais d'entretien excède le revenu locatif.

Chaque année, le propriétaire peut déduire soit un forfait pour ses frais d'entretien (1/5 de la valeur locative) soit ses dépenses effectives.

3 Le choix de l'amortissement

Amortir sa dette hypothécaire modifie l'assiette fiscale de l'impôt sur le revenu. Savoir « combien » amortir relève de la fiscalité tandis que « comment » se pose en termes d'amortissement directs ou indirects.

3.1 Amortissement direct

Un montant convenu dans le contrat est remboursé annuellement. La dette et les intérêts hypothécaires diminuent ainsi continuellement. Par conséquent, les déductions fiscales s'amenuisent, ce qui se traduit par une augmentation de votre revenu imposable et donc de votre charge fiscale.

Généralement, le créancier exige une garantie sous forme d'assurance-vie ou/et d'incapacité de gain couvrant dans tous les cas le remboursement du prêt hypothécaire.

3.2 Amortissement indirect

Au lieu de rembourser peu à peu le prêt, vous investissez régulièrement dans une police de prévoyance assortie d'avantages fiscaux. Cette assurance-vie est mise en gage en faveur du créancier hypothécaire. A l'expiration du contrat, les prestations sont directement affectées à l'amortissement du prêt hypothécaire.

Les avantages fiscaux sont multiples. La dette hypothécaire reste constante et vous déduisez de votre revenu imposable les primes investies dans votre assurance-vie 3a. Vous profitez parallèlement d'une couverture d'assurance étendue: en cas de décès, le capital sera affecté en priorité au remboursement de la dette. En cas d'incapacité de gain, le paiement des primes d'assurances est pris en charge par l'assurance.