



# Avez-vous l'intention d'acquérir un bien immobilier ?

## CONSTITUTION DE PATRIMOINE

Votre famille s'agrandit ou vous avez tout simplement envie de profiter du confort qu'offre une maison individuelle ou un appartement plus spacieux.

### Avez-vous considéré tous les aspects financiers liés à l'achat d'un bien immobilier ?

Ce document contient des éléments qui vous permettront de mieux évaluer les charges que vous devrez assumer et de connaître les outils qui sont à votre disposition pour réaliser votre souhait. La BCV peut également vous accompagner dans cette démarche. Nos conseillers sont en mesure de vous fournir une analyse complète de votre situation personnelle et financière, qui vous permettra de choisir les meilleures solutions pour financer votre nouveau bien immobilier.

- Pouvez-vous objectivement vous permettre d'acquérir un bien immobilier ?
- Comment financerez-vous votre maison /appartement ?
- Hypothèque à taux fixe ou à taux variable ?
- De quelle manière amortirez-vous votre prêt ?
- Vos couvertures de prévoyance sont-elles suffisantes en cas d'invalidité ou de décès ?

### Le conseil patrimonial à la BCV

Votre vie est jalonnée d'étapes importantes qui influent sur votre patrimoine : vos premiers projets, la constitution de votre patrimoine, votre départ à la retraite ou la planification de votre succession sont autant de moments clés. Nous sommes en mesure de vous aider à les anticiper et à les préparer.

Ces étapes importantes de votre cycle de vie financier méritent d'être appréhendées avec soin. En complément à ce document, nous vous offrons un large éventail de prestations appropriées, qui vous permettront de couvrir tous vos besoins.

## Pouvez-vous objectivement vous permettre d'acquérir un bien immobilier ?

On considère généralement que la charge annuelle globale d'une nouvelle maison, comprenant les intérêts hypothécaires, l'amortissement et les charges accessoires, ne devrait pas excéder le tiers du revenu annuel net.

Afin d'illustrer ce principe, nous avons considéré trois exemples :

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3
<b>Prix d'achat / valeur vénale ou coût de la construction (y compris terrain)</b>	CHF 760 000	CHF 450 000	CHF 600 000
<b>Financement</b>			
Fonds propres (20% minimum)	CHF 152 000	CHF 90 000	CHF 120 000
Hypothèque 1 <sup>er</sup> rang (65%)	CHF 494 000	CHF 292 500	CHF 390 000
Hypothèque 2 <sup>e</sup> rang (15%)	CHF 114 000	CHF 67 500	CHF 90 000
<b>Total des moyens financiers</b>	<b>CHF 760 000</b>	<b>CHF 450 000</b>	<b>CHF 600 000</b>
<b>Charge financière par an</b>			
Intérêts hypothécaires de 1 <sup>er</sup> rang: 4,5% (*)	CHF 22 230	CHF 13 163	CHF 17 550
Intérêts hypothécaires de 2 <sup>e</sup> rang: 5,5% (*)	CHF 6 270	CHF 3 713	CHF 4 950
Amortissement financier annuel (1% de l'endettement)	CHF 6 080	CHF 3 600	CHF 4 800
Entretien et réserves pour rénovations futures (1% de la valeur du bien)	CHF 7 600	CHF 3 600	CHF 6 000
<b>Total des charges</b>	<b>CHF 42 180</b>	<b>CHF 24 976</b>	<b>CHF 33 300</b>
<b>Calcul de la charge supportable</b>			
Revenu net	CHF 140 000	CHF 110 000	CHF 90 000
Charge financière la 1 <sup>re</sup> année	CHF 42 180	CHF 24 976	CHF 33 300
Charge financière en pourcentage du revenu	30,1	22,7	37,0
<b>Pouvez-vous vous permettre d'acheter ce bien immobilier ?</b>	<b>oui</b>	<b>oui</b>	<b>non</b>

(\*) Nous vous rendons attentif au fait que les taux indiqués ici sont des taux théoriques moyens. Ils ne correspondent pas aux taux actuels (année 2009), qui sont inférieurs. Dans une optique de tenue des charges à long terme, il convient néanmoins d'adopter une approche plus prudente.

Pour évaluer votre situation, utilisez notre simulateur « Prêt hypothécaire » sur [www.bcv.ch](http://www.bcv.ch)!

Avant l'acquisition de votre bien immobilier, vous devrez également vous interroger sur l'évolution globale de votre budget, en fonction de vos projets de vie. Vos revenus seront-ils suffisants pour assumer les charges d'une maison, si vous avez des enfants dans quelques années? Et si votre conjoint cesse son activité lucrative pour se consacrer à l'éducation des enfants?

## Comment financerez-vous votre maison ?

### 1. Par des fonds propres

#### Des liquidités

Vous disposez directement des fonds nécessaires, par le biais d'économies, de vos titres de placement, d'un héritage ou d'un prêt sans intérêt accordé par vos parents par exemple.

#### Des capitaux de 2<sup>e</sup> pilier (y compris un libre passage) et 3<sup>e</sup> pilier A

Si vous n'avez pas suffisamment de liquidités à disposition, vous pouvez avoir recours aux capitaux du 2<sup>e</sup> pilier et du 3<sup>e</sup> pilier A. Ceux-ci ne peuvent cependant servir qu'à l'achat, la construction ou la rénovation d'une résidence principale, c'est-à-dire le domicile que vous et votre famille occupez. Ils ne sont donc pas destinés à l'achat, respectivement la construction ou la rénovation d'une résidence secondaire ou d'une maison de vacances par exemple.

Votre conjoint ne peut pas retirer ses avoirs de 2<sup>e</sup> pilier ou de 3<sup>e</sup> pilier A pour financer l'achat du domicile principal s'il / elle n'est pas également (co-)propriétaire du bâtiment. De plus, l'impôt lié au retrait doit être payé en espèces. Il ne peut pas être acquitté en diminution de la prestation.

#### Le 2<sup>e</sup> pilier

Vous pouvez obtenir un retrait de vos avoirs de prévoyance de 2<sup>e</sup> pilier au plus tard 3 ans avant la naissance du droit aux prestations de vieillesse. Vous ne pouvez toutefois pas toucher les prestations résultant d'un rachat sous forme de capital pendant une durée de 3 ans suivant le rachat, même si vous désirez acquérir un logement principal. Jusqu'à l'âge de 50 ans, vous pouvez disposer de la totalité de vos avoirs (prestation de libre passage). Si vous avez plus de 50 ans, vous ne pouvez retirer, au maximum, que la prestation de libre passage à laquelle vous aviez droit à 50 ans ou la moitié de la prestation de libre passage à laquelle vous avez droit au moment du versement (le montant le plus élevé est déterminant). Le montant minimum de retrait - ou de remboursement - est de CHF 20 000. Le capital épargné sur une prestation de 2<sup>e</sup> pilier peut être retiré tous les cinq ans. Si vous êtes marié(e), le retrait de vos avoirs de prévoyance LPP n'est autorisé qu'avec le consentement écrit de votre conjoint.

Lorsque vous remboursez le montant du versement anticipé de vos avoirs LPP et sur votre demande, le montant des impôts payés vous est restitué sans intérêt. Cependant, le remboursement n'est pas déductible du revenu imposable.

Le montant retiré par anticipation doit être remboursé lorsque le logement en propriété est vendu ou lorsque l'assuré décède et qu'aucune prestation n'est à verser aux survivants par la caisse de pensions (rente de conjoint ou d'enfant par exemple).

#### **Le retrait anticipé entraîne une réduction des prestations de prévoyance vieillesse!**

Elle doit être calculée d'après le règlement de votre institution de prévoyance. Dans le cas d'une réduction des prestations décès / invalidité, celle-ci peut être compensée par la conclusion d'une assurance complémentaire facultative.

Si vous ne désirez pas retirer vos avoirs de 2<sup>e</sup> pilier, vous avez la possibilité de les mettre en gage. Si vous êtes marié(e), la mise en gage n'est autorisée qu'avec le consentement écrit de votre conjoint. Selon l'établissement bancaire, des conditions supplémentaires peuvent vous être demandées.

La mise en gage de vos avoirs LPP vous permet de continuer à bénéficier de la déduction des intérêts débiteurs, de l'accroissement de ces avoirs en franchise d'impôts et de l'exonération de l'impôt sur la fortune. La mise en gage n'influe pas sur les prestations en cas de décès et de perte de gain, aussi longtemps que le gage n'est pas réalisé.

### **Le 3<sup>e</sup> pilier A**

Le capital épargné sur une prestation de 3<sup>e</sup> pilier A peut être retiré tous les cinq ans.

## **2. Par des fonds étrangers**

Vous avez la possibilité de recourir à un prêt hypothécaire à hauteur de 80% de la valeur de votre futur bien immobilier. Les 20% restants doivent généralement être financés par des fonds propres.

On distingue l'hypothèque en 1<sup>er</sup> rang et celle en 2<sup>e</sup> rang. La première couvre 65% de la valeur vénale, la seconde 15%. L'hypothèque en 2<sup>e</sup> rang doit être amortie et, à terme, remboursée. La durée de remboursement est fixée individuellement. Le taux d'intérêt de l'hypothèque en 2<sup>e</sup> rang est généralement supérieur à celui de l'hypothèque en 1<sup>er</sup> rang.

### **Aspect fiscal**

Même si vous disposez des liquidités nécessaires pour financer votre bien immobilier, vous devrez vous poser la question du mode de financement optimal de celui-ci: via vos fonds propres ou en ayant recours à un emprunt hypothécaire?

Vous trouverez ci-contre deux exemples illustrant d'une part la décision de financer votre bien immobilier avec les liquidités à disposition, d'autre part de contracter un prêt hypothécaire pour financer une partie de celui-ci, tout en investissant le capital à disposition dans deux types de placements différents.

### Exemple

- Couple marié, un enfant à charge
- Domicile: Lausanne
- Revenu imposable (canton/Confédération): CHF 140 000
- Fortune imposable: CHF 700 000
- Financement par un prêt hypothécaire: CHF 280 000 (soit 40%)
- Taux d'imposition marginal sur le revenu: 36,4%

	Exemple n° 1	Exemple n° 2
	Investissement dans un portefeuille équilibré en actions et obligations 4 % p.a. de rendement <b>espéré</b> (50% imposable au titre de revenu)	Investissement dans un portefeuille obligataire 3 % p.a. de rendement <b>espéré</b> (100% imposable au titre de revenu)
<b>1. Gain, net d'impôt, du placement de CHF 280 000</b>		
Placement de CHF 280 000	CHF 11 200 (4% <b>espéré</b> p.a.)	CHF 8 400 (3% <b>espéré</b> p.a.)
./. Impôt sur le revenu du placement	<u>CHF 2 038</u> (50% du rendement imposable)	<u>CHF 3 058</u> (100% du rendement imposable)
Rendement du placement net d'impôt	CHF 9 162	CHF 5 342
<b>a. Taux de rendement net (après impôt)</b>	<b>3,27 % p.a.</b>	<b>1,91 % p.a.</b>
<b>2. Coût, net d'impôt, de l'endettement hypothécaire de CHF 280 000</b>		
CHF 280 000 en 1 <sup>er</sup> rang à 4 % p.a.	CHF 11 200	CHF 11 200
./. Avantage fiscal lié à la déductibilité des intérêts passifs (36,4 %)	<u>CHF 4 077</u>	<u>CHF 4 077</u>
Intérêts hypothécaires nets d'impôt	CHF 7 123	CHF 7 123
<b>b. Taux hypothécaire net d'impôt</b>	<b>2,54 % p.a.</b>	<b>2,54 % p.a.</b>
<b>Rendement annuel net après impôt (a-b)</b>	<b>+ 0,73 % p.a.</b>	<b>- 0,63 % p.a.</b>

### **Après dix ans...**

Sur une durée de dix ans, en tenant compte des intérêts composés des placements et du coût d'opportunité lié au paiement des intérêts hypothécaires, nous obtenons les résultats suivants:

#### **Coût d'opportunité**

Il s'agit du manque à gagner lié au fait que le montant utilisé pour payer les intérêts hypothécaires ne sera pas placé sur le marché des capitaux.

#### **Exemple n° 1**

Le gain total dans le cas d'un placement équilibré en actions et obligations s'élève à CHF 35 400 sur un montant initial de CHF 280 000, compte tenu des hypothèses retenues.

Pendant une période où le niveau des taux d'intérêts hypothécaires est bas, il peut s'avérer intéressant de contracter un emprunt à taux fixe, en lieu et place d'un emprunt à taux variable, sur un certain nombre d'années et escompter simultanément une bonne tenue des marchés financiers. La détermination du nombre d'années à fixer pour le taux dépendra notamment de l'évolution de votre taux marginal d'imposition et de vos projets financiers.

#### **Exemple n° 2**

Compte tenu des hypothèses retenues, le manque à gagner dans le cas d'un placement obligataire sur dix ans s'élève à CHF 13 300.

Les exemples développés ci-dessus montrent que l'investissement en bourse peut être intéressant si:

- la durée d'investissement est suffisante,
- le taux marginal d'imposition est élevé,
- la capacité à assumer des risques de placement est avérée.

La conjugaison de ces trois éléments permettrait idéalement d'obtenir un rendement après impôt de l'avoir non investi dans le bien immobilier supérieur à la charge d'intérêt hypothécaire nette (déduction faite de l'avantage fiscal lié à la déductibilité des intérêts passifs).

## Hypothèque à taux fixe ou à taux variable ?

### Hypothèque à taux fixe

Le taux de votre hypothèque est bloqué pour une durée que vous déterminez avec votre conseiller.

L'avantage du taux fixe est que vous connaissez votre future charge d'intérêts pour la durée déterminée par votre contrat. Ce type d'hypothèque est intéressant lorsqu'une hausse des taux d'intérêts est attendue, mais également si vous désirez que votre charge d'intérêts ne dépasse pas un seuil maximal. Vous assurez ainsi votre budget.

### Variante du taux fixe

Une variante consiste à répartir le montant du prêt sur trois tranches d'un montant égal. Chaque tranche correspond à un prêt hypothécaire à taux fixe conclu respectivement pour un, trois et cinq ans par exemple. La première tranche se renouvelle automatiquement chaque année, la deuxième tous les trois ans et la troisième tous les cinq ans, aux conditions du marché. Ce type de produit permet d'obtenir un lissage des taux dans le temps.

### Hypothèque indexée sur le LIBOR (London Interbank Offered Rate)

Ce produit est basé sur un taux fixe à court terme, couramment appliqué sur les marchés financiers et réévalué tous les 6 mois. Il offre la possibilité de déterminer une annuité fixe à la conclusion du contrat. Ainsi, lorsque le

LIBOR baisse, votre part d'amortissement augmente et lorsqu'il augmente, cette dernière diminue ou est suspendue. Si le taux dépasse la valeur convenue à la signature du contrat, le surplus sera à la charge de la banque.

### Hypothèque à taux variable

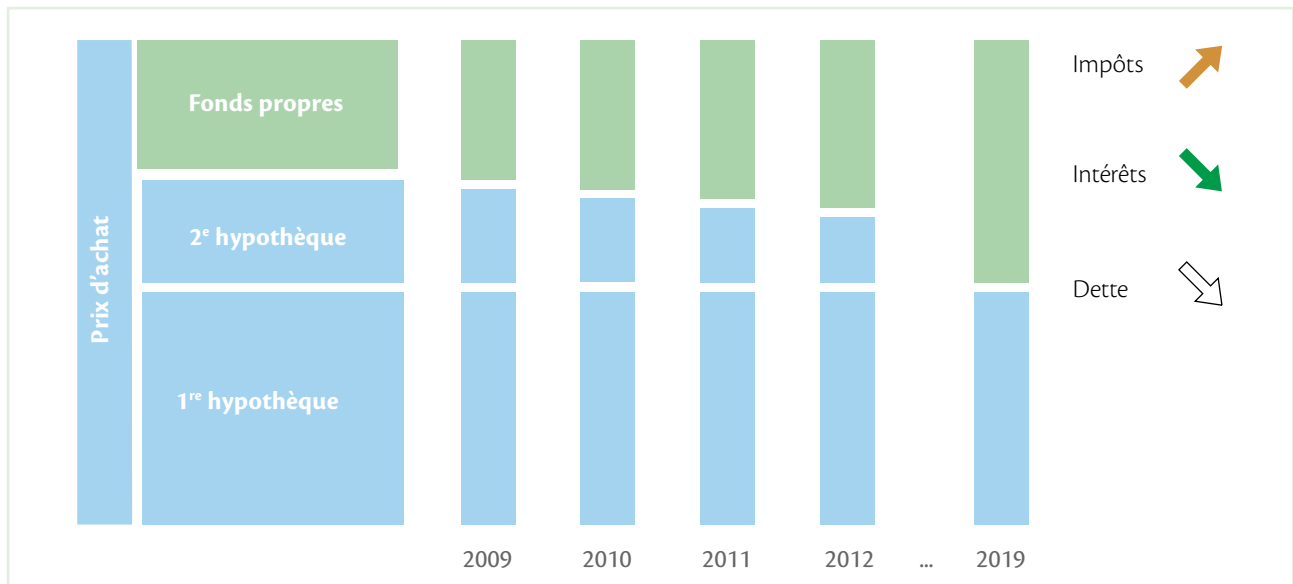
L'hypothèque à taux variable évolue en fonction des marchés.

## De quelle manière amortirez-vous votre prêt ?

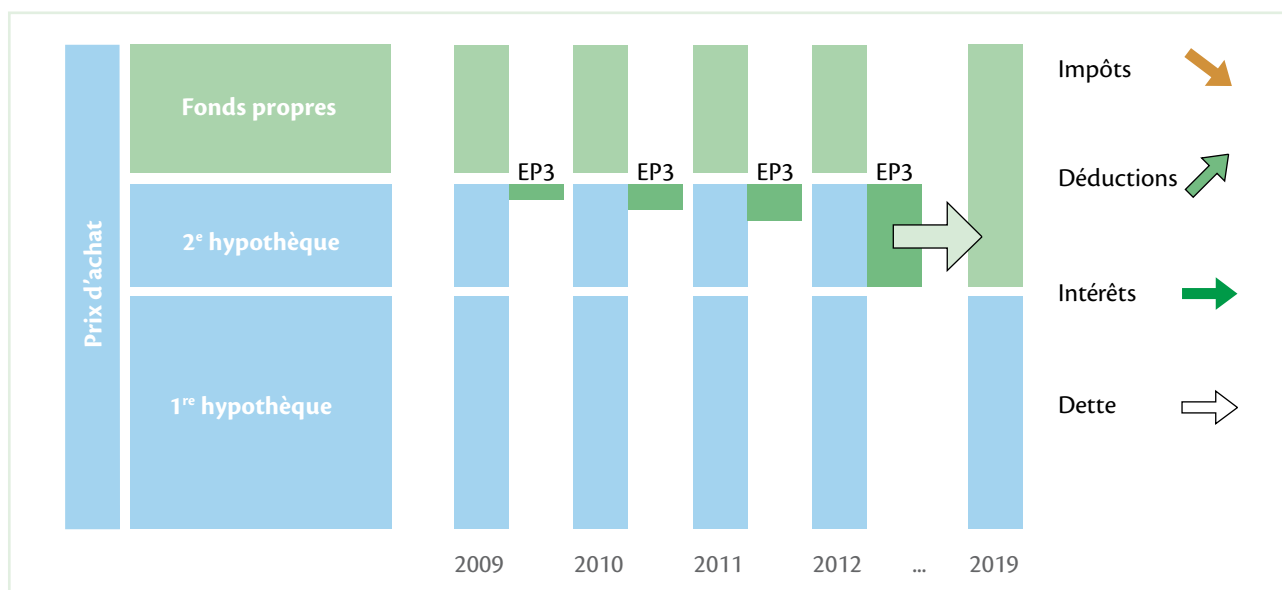
### L'amortissement direct

Il est effectué de manière classique par versements périodiques directement au créancier. La dette et les intérêts qui y sont liés diminuent au fil des années. En revanche, cette réduction de la charge hypothécaire engendre une péjoration de la situation au niveau des impôts, puisque les déductions fiscales diminueront également d'année en année, ce qui se traduira par une augmentation de votre revenu imposable.

### Amortissement direct



## Amortissement indirect



### L'amortissement indirect

Dans le cas d'un amortissement indirect, vous renoncez totalement ou partiellement au paiement direct effectué en diminution de la dette au profit d'un versement dans un produit de prévoyance du pilier 3A, qui sera déposé en gage auprès du créancier. Les avoirs pourront être utilisés en amortissements périodiques (tous les cinq ans) ou de façon unique, au plus tard à 65 ans (64 ans pour les femmes).

L'avantage de l'amortissement indirect réside principalement dans le fait qu'avec le pilier 3A, les versements annuels – et donc le montant de l'amortissement – sont déductibles, dans certaines limites, du revenu imposable.

### Vos couvertures de prévoyance sont-elles suffisantes en cas d'invalidité ou de décès ?

Une incapacité de gain ou un décès prématuré peut se traduire par la perte d'un revenu sur lequel vous comptiez pour couvrir vos charges financières.

Pour assumer les charges financières en cas d'incapacité de gain ou de décès, il est possible de conclure une assurance. Une prestation assurée sous forme de rente ou de capital sera ainsi versée au bénéficiaire, lui permettant de continuer à payer les intérêts hypothécaires et les amortissements.

### Contact

Notre équipe de spécialistes est en mesure de vous aider à appréhender de manière globale l'ensemble des éléments complexes et sujets à des adaptations en fonction des modifications légales, contenus dans cette brochure. Pour bénéficier de leurs conseils et d'une information toujours actualisée, n'hésitez pas à prendre contact avec votre conseiller personnel.

[www.bcv.ch](http://www.bcv.ch)



#### Informations juridiques importantes

Exclusion de responsabilité. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans le présent document sont exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions présentées dans ce document peuvent être modifiées à tout moment et sans que nous soyons obligés de vous les communiquer. Absence d'offre et de recommandation. Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Nous vous proposons de prendre contact avec vos conseillers pour un examen spécifique de votre profil de risques et de vous renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant notre brochure relative aux risques dans le commerce de titres, avant toute opération. Nous attirons en particulier votre attention sur le fait que les performances antérieures ne sauraient être prises comme une garantie d'une évolution actuelle ou future. Intérêts sur certaines valeurs ou auprès de tiers. Il est possible que notre établissement, des sociétés de son groupe et/ou leurs administrateurs, directeurs et employés détiennent ou aient détenu des intérêts ou des positions sur certaines valeurs, qu'ils peuvent acquérir ou vendre en tout temps, ou aient agi ou négocié en qualité de teneur de marché (« market maker »). Ils ont pu et peuvent avoir des relations commerciales avec les émetteurs de certaines valeurs, leur fournir des services de financement d'entreprise (« corporate finance »), de marché des capitaux (« capital market ») ou tout autre service en matière de financement. Restrictions de diffusion. Certaines opérations et/ou la diffusion de ce document peuvent être interdites ou soumises à des restrictions pour des personnes dépendantes d'autres ordres juridiques que la Suisse (notamment Allemagne, UK, USA et « US persons »). La diffusion de ce document n'est autorisée que dans les limites de la loi applicable. Marques et droits d'auteur. Le logo et la marque BCV sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite de la BCV. Téléphones. Les appels téléphoniques qui nous sont adressés peuvent être enregistrés. En utilisant ce moyen de communication, vous acceptez cette procédure.