

FINANCEMENT IMMOBILIER

# Être propriétaire de son logement





# Sommaire

Les questions du propriétaire	4
Le renouvellement du taux d'intérêt	5
La rénovation immobilière	8
La transmission du logement	13
La vente immobilière	16
L'amortissement volontaire et le remboursement	21
Le check-up des assurances vie	26

# Les questions du propriétaire

Quelques années après l'achat de votre logement, l'évolution de votre situation personnelle, professionnelle ou financière vous incite à faire de nouveaux choix pour l'avenir.

En tant que partenaire financière privilégiée, la BCV vous conseille et vous apporte les solutions pour répondre à vos besoins.

Pour vous permettre de choisir les meilleures options, vous trouverez des pistes de réflexion au travers de plusieurs questions spécifiques aux propriétaires:

- Quelle durée de taux choisir pour renouveler votre prêt?
- Quelles rénovations votre logement nécessite-t-il?
- Comment financer vos travaux de rénovation?
- Souhaitez-vous vendre ou léguer votre logement?
- Quels sont les impacts d'un amortissement ou d'un remboursement volontaire de votre dette hypothécaire?

## Un bilan de situation?



À tout moment, vous pouvez prendre contact avec votre conseillère ou votre conseiller pour convenir d'un rendez-vous. Il ou elle pourra vous aider à vous projeter dans les années à venir.

Vous avez également la possibilité



- d'appeler le centre de conseil,  
du lundi au vendredi de 7h30 à 19h30  
au 0844 228 228 **pour fixer  
un rendez-vous en agence ou par visioconférence**



- de poser vos questions par e-mail  
depuis votre accès à BCV-net si vous êtes cliente ou client  
de la BCV ou, dans le cas contraire, via le site de la BCV



- de vous rendre dans l'agence  
la plus proche de chez vous



[bcv.ch/Particuliers/  
Nous-contacter/  
Formulaire-de-contact](https://bcv.ch/Particuliers/Nous-contacter/Formulaire-de-contact)

# Le renouvellement du taux d'intérêt



bcv.ch/taux-hypothecaires

**Le renouvellement de vos conditions de taux d'intérêt est une excellente occasion de vérifier que votre financement est toujours en adéquation avec l'évolution de votre situation personnelle. Vous pouvez procéder au renouvellement de votre taux d'intérêt par le biais du service d'e-banking BCV-net ou prendre rendez-vous avec votre conseillère ou votre conseiller pour bénéficier de propositions sur mesure.**

Les informations suivantes vous aideront à choisir la durée du taux pour votre prêt:

Entourez la réponse qui convient et faites le total au bas du tableau

	OUI	NON	Pas vraiment
Mes revenus ou mon épargne me permettent de supporter une hausse potentielle des taux hypothécaires.	1	3	2
Ma priorité est de payer chaque mois des intérêts fixes pour maîtriser mon budget.	3	1	2
Mon logement a déjà été entièrement rénové pour économiser durablement l'énergie.	3	1	2
J'envisage des travaux d'aménagement et de rénovation.	2	3	1
J'anticipe une modification de ma situation de vie qui pourrait m'amener à vendre mon logement ou je suis en train de le vendre.	1	3	2
J'ai des enfants aux études pour plusieurs années.	3	2	1
Je serai bientôt à la retraite et je souhaite sécuriser ma situation hypothécaire et financière.	2	3	1

**Total de vos points:**

Comparez ce total avec les colonnes correspondantes à la page suivante, afin de définir la durée du taux qui vous convient.

### De 0 à 10 points

- Des changements dans votre vie sont prévisibles dans moins de cinq ans.
- Vous envisagez de vendre ou de réaliser des travaux prochainement.
- Vous souhaitez profiter des taux d'intérêt à court terme et vous avez une excellente capacité pour faire face à leurs fluctuations.

### De 11 à 19 points

- La constance de votre loyer ainsi que la conservation d'une certaine souplesse constituent deux points importants pour vous.
- Vous envisagez des travaux de rénovation dans quelques années, mais ce n'est pas une priorité aujourd'hui.
- Ces prochaines années, vous pourriez envisager un changement d'ordre professionnel ou privé.

### Plus de 20 points

- Vous n'envisagez pas de changements dans votre vie ces prochaines années.
- La maîtrise de votre budget de logement est très importante pour vous et vous ne souhaitez pas prendre de risque de fluctuation de taux.
- Vous envisagez des travaux de rénovation.



Un **taux de courte à moyenne durée (deux à cinq ans)** pourrait vous faire bénéficier de la souplesse désirée.



Vous avez actuellement une vision à moyen terme; un mélange de **taux de moyenne durée (cinq à sept ans)** pourrait se révéler intéressant.



Vous envisagez de rester pendant de longues années dans votre logement et ne souhaitez pas vous préoccuper des variations des taux d'intérêt. Un **taux d'une durée longue (huit à dix ans)** semble adapté.



En Suisse, la dette hypothécaire et les intérêts passifs sont déductibles fiscalement.

		Éléments imposables	Déductions
Revenu		Valeur locative du logement	Intérêts de la dette
			Amortissement différé
Fortune		Estimation fiscale	Frais d'entretien
			Montant de la dette



Solution BCV



[bcv.ch/Particuliers/Produits/  
Prets-hypothecaires](https://bcv.ch/Particuliers/Produits/Prets-hypothecaires)



### **La BCV propose un large choix de taux et de durées**

L'emprunteur choisit les durées de taux qui conviennent le mieux à sa situation. La diversification des durées de taux permet d'atténuer les variations lors des renouvellements.

Le prêt hypothécaire à taux fixe consiste en un financement immobilier à durée indéterminée assorti d'un taux d'intérêt fixé sur une période convenue. À l'échéance de celle-ci, le taux fixe peut être reconduit pour un nouveau cycle, aux conditions en vigueur à ce moment, ou modifié en optant pour un autre type de taux: par exemple, un taux variable, qui suit l'évolution du marché des capitaux, ou un taux à court terme; ce dernier permet de changer de produit tous les trois à six mois pour profiter régulièrement des taux du marché.

### **Renouvellement de taux par anticipation (taux dit « forward »)**

Vous avez la possibilité de fixer, jusqu'à 18 mois à l'avance, le taux d'intérêt qui s'appliquera à votre prêt. Vous pouvez ainsi anticiper le renouvellement des conditions d'intérêt de ce dernier.

# La rénovation immobilière

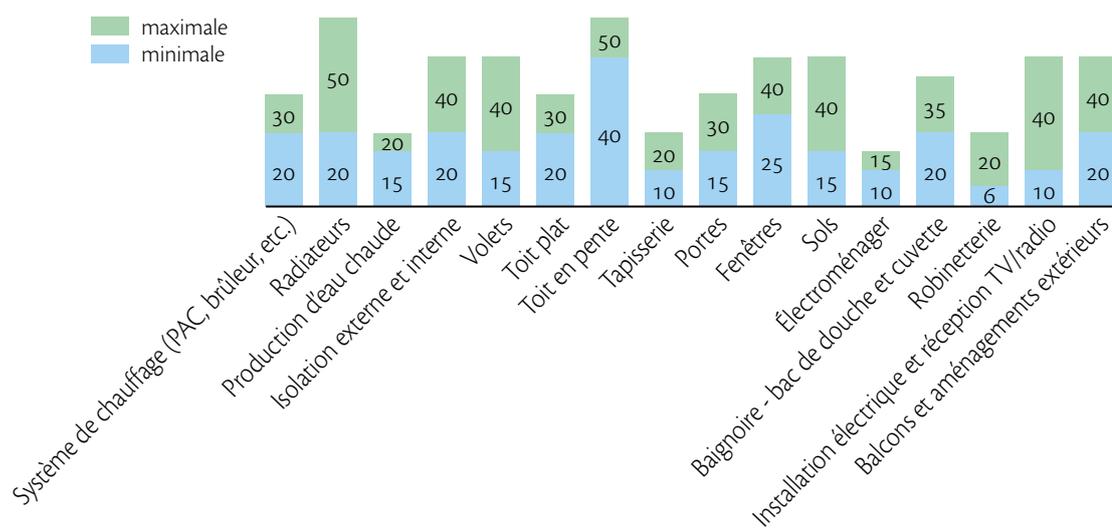
Savez-vous que la rénovation ou la transformation immobilière peuvent constituer un investissement qui vous permettra de maintenir la valeur de votre logement? La BCV vous accompagne dans vos projets avec ses solutions de financement.

Les composants d'un bien immobilier suivent un cycle de vie propre qui induit un rythme différent dans les rénovations nécessaires.

## Cycle de vie en années des différents composants d'un immeuble

Avant d'entreprendre des travaux de rénovation, il est important de vous assurer que ces derniers seront effectués sur des parties privatives. Si ce point semble évident pour une villa individuelle, il n'en va pas de même pour un logement en propriété par étages (PPE) ou pour une maison mitoyenne, par exemple. Dans le cadre de la PPE, la consultation du règlement d'utilisation et d'administration permettra de distinguer les parties communes des parties privatives. Sur ces dernières, le propriétaire peut agir librement, pour autant que les travaux n'aient d'impact ni sur la structure ni sur l'aspect extérieur. Pour les rénovations des parties communes, celles-ci seront décidées lors des réunions de copropriété. Ces travaux peuvent être financés par le fonds de rénovation, sous réserve de son existence et du montant disponible.

## Durée de vie indicative des composants (en années)

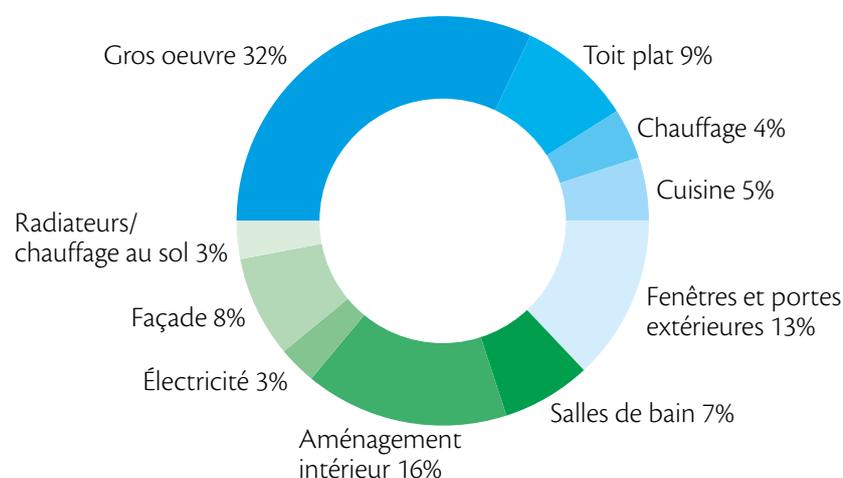


Les trois objectifs d'une rénovation sont les suivants:

- remplacer les éléments vétustes
- améliorer l'usage
- faire des économies d'énergie

D'un point de vue économique, si l'ensemble des prix sur le marché immobilier venaient à descendre fortement, la valeur d'un logement rénové serait moins touchée. En effet, la valeur d'une villa (individuelle ou mitoyenne) ou d'un logement en PPE est composée d'une valeur de construction – le bâti – et d'une valeur résiduelle – le foncier. Les variations de prix d'un bien immobilier sont essentiellement influencées par l'évolution de la valeur résiduelle, qui reflète l'évolution du marché. En comparaison, la valeur de construction varie beaucoup moins sur la durée. Elle apporte ainsi un élément important de stabilité à la valeur d'un bien immobilier.

#### Coût de la rénovation du bâti en proportion de la valeur à neuf



Lors de rénovations qui améliorent l'efficacité énergétique, des subventions ciblées existent sur le plan cantonal, voire communal, dans certains cas. Par exemple, en 2020, ces soutiens pouvaient représenter jusqu'à 30% de l'investissement. Outre l'aide accordée dans le cadre de l'audit énergétique, les subventions se concentrent sur quatre éléments d'un bâtiment: isolation de la toiture, isolation des murs, pose de panneaux solaires et remplacement de la production de chaleur. Les améliorations énergétiques permettent, de surcroît, de réduire la facture d'énergie. Suivant la performance énergétique de l'enveloppe, ces gains peuvent être conséquents.



Le coût des travaux de rénovation est déductible fiscalement, pour autant qu'ils n'augmentent pas la valeur de l'immeuble.

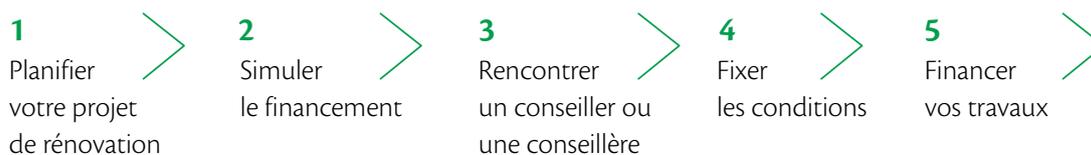
La contribution annuelle au fonds de rénovation d'une PPE n'est pas déductible dans le canton de Vaud, à l'inverse des autres cantons romands.

Le propriétaire d'un immeuble privé a, en principe, le choix entre une déduction forfaitaire des frais d'entretien, calculée en proportion de la valeur locative, et une déduction des frais effectifs s'ils sont plus élevés. Les frais effectifs déductibles sont ceux nécessaires à l'entretien des immeubles privés ainsi que les frais de remise en état des immeubles. Il en va de même des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, sous certaines conditions.

Les frais d'investissement qui apportent une plus-value à l'immeuble ne sont pas déductibles fiscalement, comme une augmentation de la surface habitable ou un changement d'affectation des locaux.

## Les étapes de la rénovation

Planifier la rénovation dans sa globalité et réaliser vos travaux par étapes offre des avantages: le bâtiment peut être utilisé en permanence et les frais d'investissement sont répartis dans le temps.



Savez-vous que la BCV vous accompagne dans votre engagement en faveur du développement durable avec le Bonus Vert? Elle vous accorde des conditions avantageuses pour le financement d'un bien immobilier ou de travaux répondant à des critères écologiques.



[bcv.ch/bonusvert](https://bcv.ch/bonusvert)



Pour financer vos travaux de rénovation, les conseillers et conseillères de la BCV étudieront avec vous la solution la mieux adaptée à votre situation:

- prêt Construction plus, pour rénover en toute sérénité, avec un taux identique durant les rénovations et pour le prêt hypothécaire qui s'ensuit.



[bcv.ch/Particuliers/Produits/  
Prets-hypothecaires/  
Pret-Construction-Plus](https://bcv.ch/Particuliers/Produits/Prets-hypothecaires/Pret-Construction-Plus)

- augmentation de votre prêt actuel,
  - avec un taux fixe,  
si vous privilégiez la maîtrise de votre budget

[bcv.ch/Particuliers/Produits/  
Prets-hypothecaires/  
Pret-hypothecaire-a-taux-fixe](https://bcv.ch/Particuliers/Produits/Prets-hypothecaires/Pret-hypothecaire-a-taux-fixe)



- avec un taux variable,  
pour réagir avec flexibilité à l'évolution du marché



[bcv.ch/Particuliers/Produits/  
Prets-hypothecaires/  
Pret-hypothecaire-a-taux-variable](https://bcv.ch/Particuliers/Produits/Prets-hypothecaires/Pret-hypothecaire-a-taux-variable)

- avec un prêt à court terme,  
pour bénéficier des taux les plus bas,  
quitte à changer de prêt en fonction du marché

[bcv.ch/Particuliers/Produits/  
Prets-hypothecaires/  
Pret-hypothecaire-court-terme](https://bcv.ch/Particuliers/Produits/Prets-hypothecaires/Pret-hypothecaire-court-terme)





# La transmission du logement

L'entretien de votre logement actuel représente désormais trop de travail pour vous ou sa surface se révèle trop grande. Vous déménageriez volontiers, en laissant votre maison à vos enfants. Il est important de préparer ce transfert de propriété au préalable. Lequel de vos enfants serait intéressé à reprendre votre bien? Comment éviter que vos autres enfants soient lésés?

Il existe plusieurs raisons de vouloir transmettre son logement de manière anticipée et plusieurs solutions pour le faire.

## Une donation dans le cadre de la famille

La transmission anticipée du patrimoine immobilier au travers d'une donation permet notamment d'éviter que les héritiers aient à s'en occuper au moment de l'ouverture de la succession du propriétaire défunt.

Une transmission préparée du vivant du propriétaire présente bien des avantages, notamment en évitant des sources de tension entre les héritiers.

## L'organisation de la succession dans le cadre familial

Toute personne capable de discernement et âgée de 18 ans révolus peut, par testament ou par pacte successoral, prendre des mesures pour organiser la répartition de son patrimoine après son décès, comme:

- **léguer** un bien immobilier à une personne, sans pour autant l'instituer comme héritière. Le ou la bénéficiaire du legs (légataire) aura une créance envers les autres héritiers et héritières, mais ne répondra pas des dettes successorales. Un ou une notaire sera de bon conseil pour définir clairement les conditions du legs;
- **établir des règles de partage** précisant qu'un bien doit entrer dans la part successorale d'un héritier ou d'une héritière et quelle est sa valeur.

Pour éviter toute contestation, il faudra veiller à ne pas léser le conjoint ou la conjointe, le ou la partenaire, ou encore les enfants.



En cas de transfert immobilier à ses enfants par donation ou succession, le taux d'imposition maximal de cette transaction est de 7% dans le canton de Vaud. Ce taux s'applique sur les 80% de l'estimation fiscale diminuée de la reprise de la dette hypothécaire.

Les autres cantons romands, à l'exception de Neuchâtel, exonèrent cette transaction.



L'usufruitier ou l'usufruitière indique dans sa déclaration d'impôt la valeur locative ou les loyers perçus et porte en déduction les frais d'entretien, les primes d'assurances, l'impôt foncier et les intérêts hypothécaires. Il ou elle indique, au titre de fortune, la valeur fiscale de l'immeuble et porte en déduction le montant du prêt hypothécaire. Il ou elle paie aussi l'impôt foncier.

À l'inverse, le nu-propiétaire ne mentionne aucun de ces éléments dans sa déclaration d'impôt.

Le ou la bénéficiaire d'un droit d'habitation ne prend en charge que l'impôt sur le revenu, qui porte sur la valeur du droit d'habitation, à laquelle sont soustraits les frais d'entretien ordinaires.

## Usufruit et droit d'habitation

Le ou la propriétaire d'un bien immobilier peut le transmettre par succession ou donation à ses héritiers, tout en se réservant le droit d'en jouir ou d'en faire profiter une autre personne (conjoint ou conjointe, partenaire, par exemple). Pour ce faire, la constitution d'un usufruit ou d'un droit d'habitation est alors nécessaire.

L'usufruit donne le droit d'utiliser un bien dont une autre personne est propriétaire et d'en percevoir les revenus s'il venait à être loué. Lié à une habitation, il se fait entre deux personnes: l'usufruitier ou l'usufruitière, qui habite le logement, et le ou la nu-propiétaire, qui en est le ou la propriétaire. L'usufruitier ou l'usufruitière peut utiliser le logement pour son propre usage ou le louer à une tierce personne. Il ou elle a l'obligation de le maintenir en bon état, prend à sa charge les intérêts hypothécaires, les primes d'assurances et les impôts.

Le ou la nu-propiétaire se charge des travaux extraordinaires et d'un éventuel amortissement direct.

Le ou la bénéficiaire d'un droit d'habitation a des prérogatives plus limitées et des obligations allégées: il ou elle ne peut qu'occuper le logement avec sa famille et ne peut pas le mettre en location. Il ou elle est responsable de s'occuper de l'entretien courant, mais n'a pas à supporter les charges hypothécaires ou l'impôt sur la fortune.

### Cas particulier: le ou la propriétaire sous curatelle

Lorsque le ou la propriétaire d'un bien immobilier a perdu l'exercice de ses droits civils et se trouve ainsi sous curatelle, le consentement de l'autorité de protection de l'adulte du canton est nécessaire pour les achats et ventes de biens immobiliers, la conclusion de contrats de prêts hypothécaires ou la dénonciation de tels contrats. La personne sous curatelle peut toutefois donner son accord à de telles opérations si l'exercice de ses droits civils a été maintenu.

Toute personne qui a l'exercice des droits civils a la possibilité d'anticiper la survenance d'un cas de perte de discernement temporaire ou permanente en choisissant un ou une mandataire. Le **mandat pour cause d'incapacité** permet de prévoir par qui et comment son patrimoine, notamment immobilier, sera géré pour le cas où la personne deviendrait incapable de discernement.



Pour les questions spécifiques relatives à la transmission de votre logement, votre conseiller ou conseillère pourra s'appuyer sur l'expertise des spécialistes de la BCV, afin de vous proposer la solution qui correspond à vos objectifs (par exemple, transmission au sein de la famille, besoin de capital ou de revenus réguliers). Vous recevrez des explications sur les conséquences financières, successorales et fiscales des différentes solutions envisageables (par exemple, vente simple, usufruit, vente en viager, donation, etc.).

# La vente immobilière

Les raisons qui amènent à vendre un logement sont très variées: le besoin d'une surface plus grande ou plus petite, un départ à l'étranger, un changement d'ordre familial, comme le décès du ou de la partenaire, un divorce ou simplement l'envie de construire une nouvelle demeure.

Durant la phase de vente immobilière, votre situation et vos besoins de financement nécessitent une adaptation transitoire.

## La valeur de votre logement

Avant d'entreprendre la vente, il est important de faire évaluer la valeur de votre logement. Celle-ci dépend de plusieurs facteurs dont, notamment, le type de construction, l'état général du bâtiment, la superficie, les aménagements intérieurs ainsi que la situation géographique et l'implantation dans la commune.

Cette démarche est importante, car vendre à un prix trop élevé pourrait confronter la personne qui désire acheter à ne pas pouvoir obtenir de financement hypothécaire. Dans le cas contraire, le produit de la vente pourrait ne pas suffire au remboursement de votre prêt et des frais de vente.

Pour vous faire aider et appliquer un prix en phase avec le marché, adressez-vous à un ou une spécialiste de la vente immobilière.



La différence, si elle est positive, entre le produit de la vente d'un immeuble privé et les dépenses d'investissement (prix d'acquisition ou autre valeur s'y substituant, coût des travaux apportant une plus-value) constitue un gain en capital immobilier soumis à un impôt spécial. Dans le canton de Vaud, cet impôt varie entre 7% et 30%, selon le nombre d'années de détention du bien immobilier.

## Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®)

L'établissement d'un Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) est obligatoire en cas de vente d'un bâtiment d'habitation existant. La personne qui réalise ce certificat doit être agréée par le canton.

- Le **CECB simple** constitue l'étiquette énergétique officielle d'un bâtiment d'habitation.
- Le **CECB Plus** comporte des conseils et des variantes de rénovation énergétique; il permet d'évaluer la rentabilité des projets d'assainissement. Le canton de Vaud subventionne l'établissement de CECB Plus pour les bâtiments construits avant l'an 2000.

En savoir plus sur le CECB: [www.cecb.ch](http://www.cecb.ch)



CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS



### **La mise en vente de votre logement**

Il existe plusieurs options pour mettre en vente votre logement. Votre choix se fera en fonction de votre disponibilité et de votre motivation à suivre vous-même l'ensemble du processus, les visites et les explications aux potentiels acheteurs.

### **Le courtier ou la courtière immobiliers**

Intermédiaire immobilier, le courtier ou la courtière vous représente durant toutes les phases de la vente. Sa rémunération se fait par le biais d'une cession sur le prix de la vente immobilière à hauteur approximative de 3%.

### **La vente par ses propres moyens**

Rien ne vous empêche de vous charger personnellement de la mise en vente de votre logement. Du moment que vous connaissez la valeur à laquelle il est réaliste de le vendre et que vous avez réalisé des photos de qualité, vous pouvez publier une annonce en ligne.

### **La vente en viager**

Le contrat de vente en viager, encore peu pratiqué en Suisse, est un acte notarié qui permet au ou à la propriétaire qui vend son logement de continuer d'y habiter. La personne qui achète verse un capital (le bouquet) inférieur à la valeur du bien, complété ou non par une rente viagère, et dispose de l'habitation au décès du ou de la propriétaire.

L'appui d'un ou d'une notaire est indispensable pour réaliser ce type de vente.



Bien avant de mettre en vente votre logement, prenez contact avec votre conseiller ou votre conseillère qui pourra vous expliquer certains impacts financiers liés au processus de vente, vous proposer différentes solutions pour atténuer leurs effets ou des conditions promotionnelles spécifiques pour faciliter la vente, ainsi que répondre à toutes vos questions.

## Les solutions de financement pendant la période de vente

Vous désirez vendre votre logement actuel pour en acquérir un autre?  
Et le produit de la vente du premier vous servira à financer, partiellement ou totalement, l'achat du second?

Il est rare que les deux opérations – achat et vente – puissent être réalisées exactement au même moment. Cela implique qu'il faille rembourser un éventuel prêt hypothécaire existant sur votre logement actuel au moment de sa vente, mais aussi disposer des fonds pour acheter le nouveau bien. Un vrai casse-tête si vous comptez sur le produit de la vente pour l'investir directement dans l'acquisition de votre nouvelle demeure.

La BCV propose, exclusivement à sa clientèle, une solution pour faciliter grandement cette situation.

### Le crédit relais

Le crédit relais consiste à augmenter temporairement le montant du prêt hypothécaire sur le nouveau logement afin de permettre au vendeur ou à la vendeuse de disposer des fonds nécessaires pour l'acquérir. Le crédit relais sera remboursé au jour de la signature de la vente du premier logement chez le ou la notaire.

### Exemple du fonctionnement d'un crédit relais



#### Logement vendu

Prix de vente: CHF 800 000  
Solde du prêt hypothécaire:  
CHF 640 000



#### Logement acheté

Prix d'achat: CHF 1 000 000  
Fonds propres disponibles  
pour l'achat: CHF 100 000

## Étape 1

### Financement du logement acheté par un crédit relais

Prix d'achat	CHF 1 000 000	Fonds propres	CHF 50 000
Frais d'achat	CHF 50 000	Fonds propres pour les frais d'achat	CHF 50 000
		<b>Prêt hypothécaire</b>	<b>CHF 800 000</b>
		<b>Prêt relais</b>	<b>CHF 150 000</b>
Total de l'acquisition	CHF 1 050 000	Total du financement	CHF 1 050 000

Le prêt hypothécaire maximal s'élève à 80% de la valeur du logement acheté, soit CHF 800 000. Les fonds propres sont constitués du montant disponible de CHF 100 000 et du complément par le crédit relais, soit CHF 150 000.

## Étape 2

Lors de la vente du logement, le notaire retiendra une provision de 5% du prix de vente pour le paiement de l'impôt sur le gain immobilier.

Le décompte du notaire, dans ce cas, se résumera de la manière suivante:

Prix de vente	CHF 800 000
./. solde du prêt hypothécaire	CHF 640 000
./. charge fiscale	CHF 30 000
<b>Montant disponible</b>	<b>CHF 130 000</b>

Dans cette situation, le montant disponible de CHF 130 000 est inférieur au montant du crédit relais de CHF 150 000; il est donc insuffisant pour rembourser le crédit relais. Il existe deux types de solutions dans ce cas:

1. apporter des fonds propres supplémentaires à hauteur de CHF 20 000 pour l'achat du nouveau logement;
2. demander à l'administration fiscale un report d'imposition de CHF 30 000 sur le nouvel objet immobilier. Votre notaire ainsi que l'administration fiscale pourront vous renseigner à ce propos.



### Transfert d'hypothèque

Lorsque vous vendez votre bien pour en acheter un autre, pour autant que la vente s'opère avant l'achat ou, au plus tard, en même temps, vous pouvez aussi conserver votre prêt hypothécaire inchangé en le transférant sur le nouvel objet immobilier. Cette solution vous offre l'avantage de pouvoir éviter une éventuelle facturation d'une indemnité de remboursement anticipé. Si le prix d'achat de votre nouveau logement nécessite une augmentation du prêt hypothécaire existant, un prêt hypothécaire complémentaire pourra être octroyé, dans le respect des règles en vigueur.

### Crédit relais à la BCV

Pour combler le besoin temporaire de financement dans l'attente de la vente d'un bien, la BCV peut vous proposer une solution de crédit relais (voir ci-dessus).

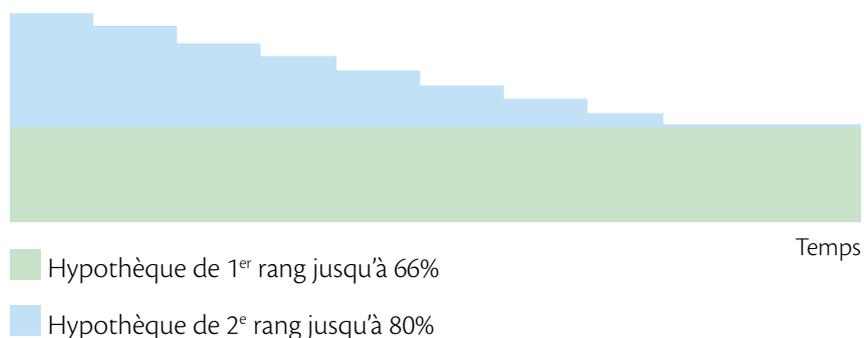
# L'amortissement volontaire et le remboursement

En Suisse, les propriétaires conservent généralement un niveau assez élevé d'endettement hypothécaire. Pourtant, dans certains cas, il peut être intéressant de réduire le montant de son emprunt.

## L'amortissement direct

Lorsque le montant de votre prêt hypothécaire dépasse les 66% de la valeur de votre logement, il est généralement demandé d'amortir cette part excédentaire, dite prêt de deuxième rang, sur une durée maximale de 15 ans.

## Évolution de l'emprunt hypothécaire avec un amortissement direct





Les versements destinés à l'amortissement indirect de la dette hypothécaire sont effectués sur votre compte d'épargne de 3<sup>e</sup> pilier lié et sont entièrement déductibles du revenu imposable jusqu'à concurrence des montants annuels légaux.

Les intérêts perçus sur ce compte ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu et le capital accumulé n'est pas imposable au titre de la fortune.

Par ailleurs, la dette hypothécaire et les intérêts y relatifs, déductibles fiscalement, restent constants.

Lors du retrait du montant accumulé en vue de l'amortissement de votre dette, le capital bénéficie d'une imposition séparée et réduite (1/5<sup>e</sup> des taux pour l'impôt fédéral direct et 1/3 des taux pour l'impôt cantonal et communal).

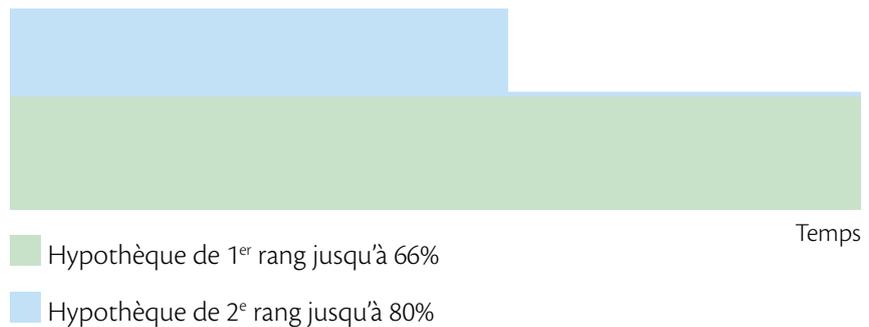


[bcv.ch/epargne3](https://bcv.ch/epargne3)

## L'amortissement indirect

L'amortissement peut également être prévu de manière indirecte. Dans ce cas, les paiements ne sont pas versés sur le compte immeuble, mais sur votre compte d'épargne de 3<sup>e</sup> pilier lié (pilier 3A) ou investis dans votre dépôt-titres de pilier 3A (ce type d'amortissement est aussi possible au travers d'une police d'assurance 3A). La somme ainsi constituée sera retirée pour rembourser le prêt hypothécaire au plus tard à l'âge légal de la retraite, soit 64 ans pour les femmes et 65 ans pour les hommes (69/70 ans en cas de poursuite d'une activité professionnelle). Ce type d'amortissement est financièrement intéressant en raison de ses avantages fiscaux (voir encart ci-contre).

## Évolution de l'emprunt hypothécaire (amortissement indirect)



La BCV vous propose d'effectuer votre amortissement indirect par un compte Épargne 3 ou par un dépôt-titres Portfolio 3.

Un compte Épargne 3 à la BCV, ce sont des versements déductibles du revenu imposable, que vous soustrayez de votre fortune imposable; les intérêts du compte, plus élevés que ceux d'un compte traditionnel, ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu. Au moment du retrait, un impôt unique et distinct des autres revenus, plus avantageux, est perçu sur le capital.

Un dépôt-titres Portfolio 3 vous permet d'investir tout ou partie de vos avoirs de prévoyance sur les marchés financiers dans le but d'obtenir un rendement plus élevé. En contrepartie, vous acceptez aussi un risque plus important en fonction des placements choisis (pas de garantie du capital).

## Le remboursement volontaire

Parfois, un remboursement volontaire est une option qu'il est nécessaire d'évaluer. Dans tous les cas, votre conseiller ou votre conseillère pourra examiner avec vous la solution la plus adaptée à votre situation.

### Arguments en faveur du remboursement volontaire



#### Rembourser son prêt permet de payer moins d'intérêts à la banque

- Plus le taux d'intérêt hypothécaire est élevé, plus la charge du logement est importante. Cela signifie que, si vous remboursez CHF 200 000 d'un prêt hypothécaire sur lequel est appliqué un taux d'intérêt de 2%, votre économie est de CHF 4 000 par année.
- En période de taux d'intérêt bas, l'amortissement hypothécaire n'offre pas un levier important sur la charge du logement.

#### Diminuer son taux d'endettement

- Un prêt hypothécaire reste une dette, c'est-à-dire un capital emprunté. Rembourser son prêt hypothécaire revient donc à se désendetter et à ne pas prendre de risque si la valeur de la maison venait à se déprécier.

### Arguments contre le remboursement volontaire



#### Les intérêts hypothécaires sont déductibles du revenu

- Un bien immobilier constitue une valeur imposable en tant que fortune et en tant que revenu potentiel (la valeur locative). Conserver une dette hypothécaire permet, dans une certaine mesure, de réduire la charge fiscale.

#### L'utilisation des liquidités en amortissement vous prive d'un capital librement disponible

- Renoncer à un amortissement de la dette permet de conserver des liquidités pour d'autres projets: rénovation, constitution d'un capital de sécurité en cas de changement dans la vie professionnelle, financement partiel de votre retraite.
- L'utilisation des liquidités pour rembourser votre prêt hypothécaire vous prive de l'investissement de votre argent dans un placement potentiellement plus rentable.

## La résiliation du prêt

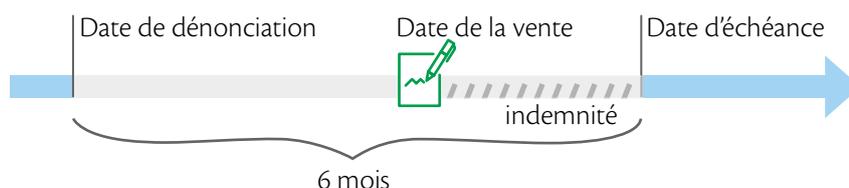
Si vous souhaitez résilier votre prêt, il est nécessaire d'utiliser la forme écrite pour en informer la banque.

Veillez à bien prendre en considération le **préavis de résiliation** ainsi que l'échéance de l'éventuelle convention de taux prévue par votre contrat, afin d'éviter de devoir payer une indemnité.

Celle-ci peut se révéler importante, car le calcul tient compte:

- du capital remboursé;
- de la durée résiduelle de la convention de taux en vigueur;
- de la différence entre le taux actuel du prêt et celui appliqué actuellement sur le marché.

La **durée résiduelle** est déterminée selon le schéma suivant:



Le **différentiel de taux** correspond à la perte d'intérêts de la banque, perte qui correspond à la différence entre le taux prévu par le contrat et le taux auquel la banque pourrait être en mesure de remplacer le capital sur le marché.

### Exemple de calcul

Dans cet exemple, le prêt hypothécaire est intégralement remboursé, par exemple à la suite de la vente du logement, sans pouvoir respecter la clause du délai de résiliation de six mois.



Selon les circonstances, l'indemnité de remboursement anticipé est partiellement, totalement ou n'est pas déductible fiscalement du gain en capital immobilier ou du revenu imposable.

Capital remboursé	CHF 350 000
Nombre de jours avant l'échéance du taux d'intérêt	310 jours
Taux d'intérêt contractuel	1,20%
Taux obtenu pour le placement sur le marché des capitaux	0,95%
Indemnité de remboursement anticipé facturée par la banque	CHF 753,50



### Cas particulier

En cas de projet de vente d'un bien immobilier financé par un prêt hypothécaire, il est rarement possible de respecter le préavis de résiliation et de tenir compte de l'échéance de la convention de taux. Pour cette raison, la BCV prévoit, suivant les circonstances, certains avantages, en particulier lorsque:

- vous vendez et rachetez un nouveau logement;
- le prêt de l'acquéreur de votre logement est financé par la BCV;
- vous investissez le montant obtenu lors de la vente de votre logement auprès de la BCV dans certains produits financiers.



# Le check-up des assurances vie

Devenir propriétaire a été bien plus qu'un simple projet. Cela a correspondu à une phase importante de l'existence où l'on a souhaité s'enraciner et donner à ses proches un cadre de vie stable et sécurisant. Afin de garantir cette sécurité, vous disposez, par le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> pilier, voire le 3<sup>e</sup> pilier, de couvertures:

- en cas de décès;
- en cas d'invalidité;
- en cas de perte d'emploi.

Ces couvertures d'assurance correspondent-elles vraiment à vos besoins?

## Optimiser votre prévoyance

Vous avez peut-être utilisé tout ou partie de vos avoirs du 2<sup>e</sup> pilier pour constituer les fonds propres nécessaires à l'achat de votre bien immobilier, par un retrait ou une mise en gage. Si vous êtes dans cette situation, une réévaluation de votre prévoyance en tant que propriétaire s'avère primordiale.

Votre situation personnelle et familiale influence également fortement vos couvertures de prévoyance.

Vous devez vous poser les quatre questions suivantes suffisamment tôt:

- Que couvre ma prévoyance?
- Est-elle adaptée à ma situation personnelle?
- Me permettra-t-elle de financer ma retraite sans souci?
- Ai-je prévu des assurances pour mes proches et moi-même en cas de perte d'emploi, d'invalidité ou de décès?

Plusieurs solutions sont possibles:

- souscrire une assurance pour vous couvrir contre le risque de perte d'emploi, d'incapacité de gain et de décès afin de vous protéger avec les membres de votre famille;
- opter pour un ou des produits de 3<sup>e</sup> pilier lié (pilier 3A), sous la forme d'un compte ou d'une assurance, pour amortir votre dette hypothécaire de manière indirecte et bénéficier d'allègements fiscaux intéressants;
- rembourser le prêt que vous aviez obtenu par le biais de votre 2<sup>e</sup> pilier, dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement (EPL).

Pour avoir l'esprit tranquille, un check-up de vos assurances et de leurs couvertures sera très utile. Ne vous laissez pas surprendre par des événements imprévus, prenez les devants pour ajuster votre prévoyance.



### La BCV vous offre une analyse de prévoyance.



[bcv.ch/Particuliers/  
Services/Analyse-de-prevoyance](https://bcv.ch/Particuliers/Services/Analyse-de-prevoyance)



[bcv.ch/Particuliers/  
Nous-contacter/  
Formulaire-de-contact](https://bcv.ch/Particuliers/Nous-contacter/Formulaire-de-contact)



Pour ce faire, prenez contact avec votre conseiller ou votre conseillère.

Vous avez également la possibilité



- d'appeler le centre de conseil, du lundi au vendredi de 7h30 à 19h30 au 0844 228 228, pour fixer un rendez-vous en agence ou par visioconférence



- de poser vos questions par e-mail depuis votre accès à BCV-net si vous êtes client ou cliente de la BCV ou, dans le cas contraire, via le site de la BCV



- de vous rendre dans l'agence la plus proche de chez vous

#### Informations juridiques

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 par la BCV dans un but exclusivement informatif et ne constitue pas une offre ou une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de produits spécifiques. Les taux et les montants indiqués le sont à titre d'exemple et peuvent ne pas refléter les conditions actuelles du marché. Les conditions des prestations décrites sont soumises à des dispositions contractuelles disponibles sur demande et susceptibles d'être modifiées en tout temps. Pour une offre effective personnalisée, nous vous invitons à vous adresser à un conseiller BCV. Restrictions de diffusion. La diffusion de ce document n'est autorisée qu'en Suisse et la vente des produits décrits est sujette à des restrictions. Téléphones. Les appels téléphoniques qui nous sont adressés (en particulier aux numéros indiqués dans cette brochure) peuvent être enregistrés. En utilisant ce moyen de communication, vous acceptez cette procédure. Sites liés. La BCV n'assume aucune responsabilité quant au contenu d'autres sites web annoncés dans le présent document. 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.



Banque Cantonale Vaudoise  
Case postale 300  
1001 Lausanne

0844 228 228  
[www.bcv.ch](http://www.bcv.ch)