

L'avis de l'expert

Achat immobilier et concubinage

Richard Manissier
Responsable de succursale de DL Genève



De nos jours en Suisse, environ 10% des couples faisant ménage commun vivent en union libre. Le législateur, contrairement à celui d'autres pays européens, n'a toutefois pas encore suivi le mouvement de libéralisation de la cohabitation hors mariage en rapprochant les droits des conjoints non mariés de ceux des époux. Les couples non mariés désirant acquérir un bien immobilier doivent ainsi se poser plusieurs questions.

Nous prendrons l'exemple de Nathalie et Jean, qui achètent un appartement à Lausanne sur la base d'un prix de 1 200 000 francs et pour lequel une banque octroie une hypothèque de 860 000 francs, le couple n'ayant pas assez de revenus pour prétendre obtenir usuellement 80% de financement, soit 960 000 francs. Lors de la mise en place du plan financier, les apports de fonds sont de 120 000 francs chacun mais Nathalie

Les taux hypothécaires au 13 mars 2017

Taux d'intérêt hypothécaires pour 80% (voire 100%) de la valeur de votre appartement, votre villa, votre immeuble locatif résidentiel. Conditions soumises à l'acceptation de votre dossier par l'organisme de financement. Evolution des taux sur www.d-l.ch.

TYPE DE TAUX	ÉVOLUTION	EXCELLENT	BON
Construction	↔	1,50%	2,25%
Variable	↔	1,75%	2,63%
3 ans	↓	0,66%	1,06%
5 ans	↑	0,83%	1,23%
7 ans	↑	0,98%	1,38%
10 ans	↓	1,12%	1,52%
15 ans	↑	1,55%	2,15%

P. FY SOURCE: DL

reçoit en plus 100 000 francs de la part de son père pour clore le budget. Si les parts de propriété sont de 50% chacune, les autorités fiscales pourraient alors considérer que Jean reçoit une donation de 50 000 francs et, se trouvant dans la 5^e catégorie du degré de parenté, imposer à plus de 50% sur ce montant. La solution pour éviter cette taxation est alors de considérer que les parts de copropriété sont de 65% pour Nathalie et 35% pour Jean.

Un problème pourrait aussi être soulevé par certaines caisses de pen-

sion, un peu plus rigoureuses que les autres, car si l'usage des avoirs LPP intervenait dans le montage financier, il faudrait que le rapport de retraits soit identique à la part de propriété de chaque bénéficiaire.

En cas de disparités importantes de revenus dans le couple, la question du paiement des intérêts, de l'amortissement du capital emprunté ainsi que des charges de maintenance se pose. Si Jean dispose d'un revenu annuel du double de Nathalie, qui aurait choisi une activité à temps par-

tiel, il devra, malgré sa disponibilité financière plus importante, ne contribuer qu'à hauteur de sa part de 35% afin de respecter les parts de copropriété.

Fiscalement, Nathalie doit déclarer 65% de la valeur locative mais pourra aussi déduire le même pourcentage des intérêts passifs et des charges admissibles; cela manque d'efficacité à la vue de son taux marginal d'imposition largement plus faible que celui de son copropriétaire disposant de plus de revenus taxables mais ne pouvant déduire que 35%.

En conclusion, peut-être qu'une répartition plus judicieuse des parts de propriété, assortie d'une négociation auprès des autorités de taxation est à envisager. Sinon, pour autant que cela soit possible, la révision du plan financier, en optant pour une mise de fonds propres réduits, compensée par un nantissement d'avoirs mobiliers, permettrait de ramener les parts du bien immobilier à la parité. Dans tous les cas, pour limiter tout litige en cas de séparation, nous encourageons l'établissement d'un contrat précisant les investissements individuels.

www.d-l.ch

Chronique

Par Caroline Pinatel, codirectrice générale Régie du Rhône et membre de wipswiss



Digitalement vôtre

Selon une enquête de la Haute Ecole de Lucerne sur la transformation numérique du secteur immobilier, 72% des entreprises suisses actives dans l'immobilier ont intégré le numérique dans leur stratégie. Autrefois délégué au service IT, le digital devient un sujet névralgique de la direction d'entreprise.

Cette étude fait un état très contrasté de la maturité digitale des entreprises suisses. Si les grandes entreprises sont très avancées dans leur transformation digitale, les entreprises actives à l'international le sont davantage que celles concentrées sur le seul marché suisse. Les courtiers et investisseurs devançant clairement les entreprises

de construction et les bureaux d'architectes. Conscientes de ces enjeux, plusieurs sociétés de la construction ont fondé l'année passée Bâtir Digital Suisse, une plate-forme ouverte qui se concentre sur la transformation numérique dans le secteur du bâtiment, notamment dans le domaine du BIM (Building Information Modeling).

La difficulté réside dans le passage entre l'existant et la création de nouveaux processus et modèles d'affaires. C'est, en effet, la fin d'un logiciel métier tout puissant. Il existe désormais plusieurs solutions: apps, multiples prestataires et start-up. Ces nouvelles solutions ne doivent pas ralentir les processus, nous devons

les réinventer; permuter avec ces différents outils qui doivent s'interconnecter.

Ceux qui apparaissent comme leaders sont ceux qui recourent davantage à l'analyse de données, leur marché et, ainsi, anticiper les besoins. Ce sont ceux qui développent de nouveaux modèles pour générer de la qualité, ceux qui utilisent les canaux online et omnichannel. Plus attractives, ces entreprises sont capables de s'attirer les meilleurs collaborateurs et ont les meilleurs résultats financiers. Forts de ces constats, soyons agiles!

www.wipswiss.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Rédaction

Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel

immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

PUBLICITÉ

24 heures

Supplément

Vous avez raté un numéro?

Retrouvez tous les

24 Immobilier

dans l'espace abonnés du site 24heures.ch