

L'avis de l'expert

Les intérêts intercalaires d'un crédit

Luiz Franco,

responsable de succursale chez DL MoneyPark



Lors de l'achat d'un terrain puis d'une construction immobilière, comme pour des travaux de transformation ou de rénovation d'immeuble d'habitation, il y a bien souvent lieu de recourir à un crédit de construction pour leur financement. Contrairement à un prêt hypothécaire où l'entier du crédit est libéré en une seule fois et les intérêts dus sur l'entier de la somme, la banque met à disposition une limite en compte courant. Les intérêts, appelés intérêts intercalaires ou intérêts du crédit de construction, sont calculés uniquement sur le montant utilisé. Au taux de base est ajoutée une commission trimestrielle justifiée par les coûts de traitement du crédit, le contrôle des factures et des bons de paiement et les allocations des paiements.

Les frais totaux du crédit de construction peuvent, dans certains cas, être intégrés au coût global de l'opération et, du fait que le futur propriétaire restera généralement locataire jusqu'à la livraison de l'objet, il n'aura ainsi pas à assumer un «double loyer» durant les travaux.

Prenons l'exemple suivant: le taux du crédit de construction est de

3,50%. Celui-ci est composé d'un taux de 2,50% auquel s'ajoutent 4 x 0,25% de commission trimestrielle. Le crédit de construction, prévu sur 12 mois, s'élève à 800 000 francs. Les intérêts intercalaires théoriques s'élèveront ainsi à 28 000 francs (800 000 x 3,50%) pour toute la période. Néanmoins, tout dépend de l'utilisation effective du crédit. Tenant compte du fait que le crédit commence à zéro, les intérêts intercalaires avoisineront sans doute plutôt les 14 000 francs. Cette charge, qui est estimée au moment de la mise en place du plan de financement, peut varier en fonction du montant du prêt, de la rapidité de son utilisation, de la durée de la construction ainsi que de la possible variation du taux.

Certains organismes de financement offrent la possibilité de financer les acomptes du crédit de construction via un prêt hypothécaire libéré par tranches d'un minimum oscillant entre 100 000 et 200 000 francs appelé «consolidation partielle». Aussi, quelques banques proposent de consolider immédiatement l'intégralité du prêt au début des travaux, la somme totale étant versée sur un compte bancaire qui est débité au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Désavantage: la charge d'intérêt s'applique sur la totalité du prêt. Toutefois, au vu des taux bas actuels, cette solution peut s'avérer intéressante. Dans les deux cas, l'avantage résulte du fait que les intérêts sont déductibles et qu'une optimisation

fiscale est possible via le taux marginal d'imposition. Pour exemple, un taux d'intérêt fixe de 1,50% pourrait être ramené à 1,05% (1,50% - (1,50% x 30%)) grâce à l'économie fiscale en tenant compte d'un taux marginal d'imposition de 30% pour un revenu imposable de 125 000 francs environ (cas d'un couple marié sans enfant), dépendant également du coefficient familial et du domicile fiscal. Il est toutefois important de préciser que cette déduction fiscale est toujours subordonnée à l'accord du service cantonal des contributions.

Afin de vous garantir une sécurité de taux, vous pouvez, dès le début de la construction, réserver le taux d'intérêt du prêt hypothécaire pour une date définie de fin de construction: en langage bancaire, on parle de «forward» ou de «taux réservé». Généralement, une majoration du taux est appliquée si la date de sortie est supérieure à six mois. Désavantage: vous ne pourrez pas changer d'établissement bancaire à la consolidation (fin de la construction).

Compte tenu de tous ces éléments, la construction, la transformation ou la rénovation d'un bien immobilier nécessitent une analyse complète et approfondie de l'enjeu fiscal d'une telle opération.

La recherche du financement hypothécaire le plus adapté à votre situation est primordiale.

www.d-l.ch

Chronique

Par Cosima Trabichet-Castan, membre de wipswiss et avocate chez Meyerlustenberger Lachenal SA (MLL)



Nouvelle législature, nouvel acronyme

Dans les remous causés par l'affaire Maudet, ce changement, effectif depuis le 1er juin 2018, est passé entièrement inaperçu. Il s'agit du changement de nom du Département genevois de l'aménagement du logement et de l'énergie (DALE) en Département du territoire (DT). Il faut rappeler à cet égard que le DALE était pourtant un «jeune» département, dès lors qu'il avait remplacé en 2013 le regretté Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), que certains acteurs du monde immobilier peinent encore à oublier.

Le DALE avait une résonance presque accueillante, le DT sonne désormais plutôt comme un claquement net, catégorique. Faut-il craindre un durcissement des pratiques qui font l'apanage de ses différents services? Ou plutôt un dispersement dans des problématiques plus éloignées du domaine de l'aménagement et de l'urbanisme?

Il existe aussi un risque d'amalgame, voire de confusion - rappelons que le canton de Vaud dispose aussi d'un Département du territoire et de l'environnement (DTE), dont les

compétences sont pourtant relativement éloignées, notamment en raison de la décentralisation des procédures d'autorisation pratiquée par nos voisins.

Quoi qu'il en soit, le Conseil d'État genevois surfe visiblement sur la vague. Le changement est à la mode, l'engouement pour les problématiques écologiques également. Mais un changement de nom a peu d'avantages s'il ne s'accompagne pas d'un remaniement en profondeur des tâches à l'interne. Par souci pratique, et également par souci d'économie puis-

que, si l'on en croit les chiffres avancés par le Département des finances - qui, lui, a conservé son patronyme - le coût des changements de dénomination opérés à chaque nouvelle législature s'élève à plus de 500 000 francs, il aurait sans doute été préférable de conserver l'appellation existante. Cela étant, les profanes n'y verront sans doute que du feu, il n'y a que les professionnels de la branche qui risquent (une fois de plus) d'y perdre leur latin.

www.wipswiss.ch