

## L'avis de l'expert

## Faut-il renégocier son taux actuel?

Dimitri Cassard

Responsable  
de succursale de  
DL MoneyPark

**L'**affaiblissement continu de la conjoncture mondiale et les problèmes que connaît la zone euro ont, parmi d'autres paramètres, pour conséquence de voir persister le niveau historiquement bas des taux hypothécaires. Nombre de propriétaires qui avaient fixé leur taux alors que ceux-ci étaient moins attractifs se demandent s'il est judicieux de résilier leur financement actuel, payer l'indemnité de sortie et choisir un taux plus bas tel que pratiqué aujourd'hui.

Prenons un exemple concret: notre client a fixé son taux pour une durée de 10 ans (du 1er mars 2013 au 1er mars 2023) à 2,20%. Le taux de refinancement de la banque au moment de la réservation était de 1,32%. La marge de la banque sur l'entier de la durée du taux fixe est de 0,88%.

Imaginons que le taux fixe soit résilié au 1er mars 2019, date à laquelle le prêt est remboursé à la banque. Cette dernière, toujours engagée de son côté, dispose maintenant du montant du remboursement. Cette somme sera placée sur le marché des capitaux (type de placement en francs suisse et sans risque) pour la durée courant jusqu'à l'échéance du

prêt, du 1er mars 2019 au 1er mars 2023, soit quatre ans.

Toujours pour exemple, admettons que le rendement sur le marché des capitaux pour la durée restante est de -0,40%.

Quels sont alors les impacts pour la banque? Sur son taux de refinancement d'abord, elle encourt une perte de 1,72% (1,32% + 0,40%). De plus, un manque à gagner de 0,88% est à soustraire sur le taux client (2,20% - 1,32%). En finalité, la différence totale (perte + manque à gagner) s'élève à 2,60% (1,72% + 0,88%).

Dans la plupart des cas, le banquier facture une indemnité de 2,60% calculée sur le montant du prêt hypothécaire, multiplié par la durée restante en jours. Cela représente la perte de la banque ainsi que le man-

que à gagner, calculés sur l'ensemble de la durée du crédit (sous toute réserve dans notre exemple, une pénalité de 52 000 francs sur un prêt de 500 000 francs). En sus, des frais administratifs peuvent être facturés (de l'ordre de 1000 francs). Ce calcul est un exemple et ne doit pas servir de base de calcul pour évaluer sa propre indemnité, que seul l'établissement financier peut déterminer.

En général, cette indemnité est déductible du revenu imposable, ce qui implique une économie fiscale à ne pas négliger dans le calcul final. Pour mémoire: la déduction est limitée au rendement de la fortune mobilière et immobilière, augmenté de 50 000 francs.

Toujours dans notre exemple, notre client pourrait aujourd'hui obte-

nir un taux fixe 4 ans à 0,85%. Est-il rentable de résilier le taux actuel de 2,20%, de payer la pénalité et de se refinancer à 0,85%? Dans notre calcul, nous tiendrons compte d'un taux marginal d'imposition de 33% (couple marié, 2 enfants, domicile Nyon, revenu imposable de 150 000 francs).

Voici comment doit s'articuler notre calcul: Avec un taux de 2,20%, les intérêts actuels à payer s'élèvent à 44 000 francs ((500 000 x 2,20%) x 4 ans) alors que, prenant en considération un taux de 0,85%, ceux-ci s'élèvent à 17 000 francs ((500 000 x 0,85%) x 4 ans). Il y a donc une économie sur les intérêts de 27 000 francs (44 000 - 17 000).

Après la diminution fiscale, l'indemnité de sortie nette est de 34 892 francs (63 750 - (63 750 x 33%)). Il y a encore lieu de tenir compte de la perte fiscale sur la non-déductibilité des intérêts à hauteur de 8910 francs, soit ((500 000 x (2,20% - 0,85%)) x 33%) x 4 ans.

On parvient alors à un résultat négatif de -16 802 francs (27 000 - 34 892 - 8910).

Nous constatons qu'il n'est pas intéressant de changer de taux, notamment parce que l'indemnité de sortie est importante.

**Pour savoir ce qu'il en est de votre propre situation, testez le calculateur de pénalités disponible sur le site de DL MoneyPark: [www.d-l.ch](http://www.d-l.ch)**

## Chronique

Anita Horner, Business Development Manager chez Cardis Sotheby's International Realty et présidente de wipswiss



## Les femmes sont plus spontanées entre elles

Bien que le domaine immobilier demeure un bastion masculin, le nombre de femmes occupant une fonction dirigeante au sein de cette branche croît - une tendance positive qu'il faut continuer à promouvoir. Les femmes sont de facto perçues différemment et il est dès lors important de leur offrir une plus grande visibilité, visibilité qui sera plus facilement accentuée par un effet de groupe.

De plus, en tant que cadre, il est primordial de développer son réseau, les contacts personnels étant la

base indéniable des rapports de confiance au niveau professionnel. L'exercice s'avère parfois compliqué et l'on tombe facilement dans le piège des autres engagements pris, qu'ils soient d'ordre familial ou personnel.

**«Ce que les hommes font d'instinct, les femmes doivent souvent s'y entraîner»**

Ce que les hommes font d'instinct, les femmes doivent souvent s'y entraîner.

Dès lors, il n'est pas étonnant de voir l'émergence, toutes branches confondues, de réseaux leur étant spécifiquement destinés, leur offrant un cadre dans lequel les dialogues sont peut-être un peu plus spontanés et authentiques, les femmes ayant moins de retenue à parler d'expériences infructueuses entre elles, par exemple. Les choses évoluent dans le bon sens - continuons sur ce chemin

tout en évitant le piège de s'enfermer dans des réseaux hermétiques.

L'évolution des mentalités qui est encore nécessaire pour un accès moins semé d'embûches aux postes de cadres pour les femmes passe par la diversité. Continuons dès lors à apprendre les uns des autres, à partager notre savoir et nos expériences. C'est le moyen le plus efficace afin de pérenniser les éléments positifs qui ont commencé à prendre forme.

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