

L'avis de l'expert

Propriétaires, vous dormez peut-être sur un trésor!

Jonathan Naegeli

Responsable de région chez DL MoneyPark



Après des années de propriété immobilière, il est fort probable que votre situation financière ait évolué et/ou que votre bien ait pris de la valeur. Le temps est venu de faire le «check-up» de votre financement immobilier.

Premièrement, à l'aide d'une formule simple, il est possible de connaître votre potentiel de prêt hypothécaire, en regard de vos revenus annuels bruts uniquement. Il faut les multiplier par 4.4 (pour autant qu'il n'existe pas d'autres charges, leasing, petit crédit, pension...). Pour un revenu de 136'000 francs, il en ressort 600'000 fr. de potentiel de prêt (136'000 x 4.4).

Admettons ensuite que votre prêt actuel s'élève à 400'000 fr.; vous pourriez alors assumer une augmentation de prêt de 200'000 fr., soit un nouveau financement de 600'000 fr. (pour autant qu'un établissement financier accepte de valoriser votre bien à minimum 750'000 fr. afin de respecter la règle du taux d'avance de 80%). À noter cependant que le taux d'avance

Les taux hypothécaires au 8 juin 2020

Taux d'intérêt hypothécaire pour 80% (voire 100%) de la valeur de votre appartement, votre villa ou 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	TRÈS BON	BON
Construction	↔	1,50%	1,80%	2,25%
Variable	↔	1,75%	2,50%	2,63%
3 ans	↔	0,58%	0,78%	0,98%
5 ans	↔	0,60%	0,80%	1,00%
7 ans	↔	0,64%	0,84%	1,04%
10 ans	↔	0,73%	0,93%	1,13%
15 ans	↗	1,15%	1,45%	1,75%

I. CAUDULLO. SOURCE: DL MONEYPARK

maximum peut être adapté selon l'âge de l'emprunteur.

En regard des taux d'intérêt hypothécaires proposés actuellement pour un taux long terme, soit environ 1.10%, cette augmentation de prêt engendrerait 2200 fr. d'intérêt par année, avant déductions fiscales. Si votre taux marginal d'imposition devait s'élever à 30%, les intérêts nets d'impôts de cette hausse seraient de l'ordre de 1540 fr. par an. Cette opération serait judicieuse pour autant que l'argent dégagé, soit les 200'000 fr., soient utilisés à bon es-

ciens de manière à contrebalancer les intérêts nets supplémentaires de 1540 francs.

Quant à l'utilisation de ces fonds, il existe différentes possibilités. En voici quelques-unes:

Rembourser l'éventuel retrait LPP effectué dans le passé: vous récupérez non seulement l'impôt payé au moment du retrait mais améliorez également vos prestations de retraite, ainsi que potentiellement vos prestations en cas de décès ou d'invalidité;

Augmenter vos cotisations au 3^e pilier A déductibles fiscalement: en 2020, la cotisation déductible maximum est désormais de 6826 francs

par année ou de 34'128 francs pour un indépendant;

Procéder à des rachats d'années de cotisations du 2^e pilier: un rachat de 10'000 fr. entraîne une économie d'impôt d'environ 3500 fr. si votre taux d'imposition marginal est de 35%;

Financer des travaux de rénovation: les coûts engendrés par ces travaux peuvent être déductibles de votre revenu imposable;

Acquérir un bien de rendement ou une résidence secondaire: dans le but d'augmenter votre revenu et votre fortune;

Procéder à une donation pour vos enfants: afin de leur permettre de disposer des fonds propres nécessaires pour devenir propriétaires à leur tour;

Effectuer des investissements boursiers: un investissement en actions, obligations ou tous autres produits financiers peut aussi être envisagé.

Les possibilités sont variées et propres à la sensibilité et aux objectifs de chacun. C'est pourquoi nous recommandons à tous les propriétaires de prendre conscience que le financement immobilier n'est pas une opération standard mais un réel outil permettant d'améliorer votre situation financière globale.

www.d-l.ch

Chronique

Par Erika Ingold

Membre du comité de wipswiss



L'importance d'un réseau qui relie les femmes

Le secteur de l'immobilier est encore majoritairement un domaine masculin. Mais il y a, et de plus en plus, des femmes dans l'immobilier qui occupent des postes de dirigeants. wipswiss les met en réseau. Après tout, surtout dans les industries où les hommes sont traditionnellement plus présents que les femmes, les plateformes qui permettent des échanges informels et ouverts sont extrêmement importantes. Et nous le constatons dans notre travail quotidien dans le secteur de l'immobilier.

En particulier dans les directions, nous ne sommes pas encore là où nous pourrions et devrions être. Un réseau fort et actif est la base pour le succès.

Le point fort de cette branche est sa diversité, et ce à tous les égards: le secteur immobilier et les acteurs sont aussi divers que leurs activités. Promoteurs, investisseurs, avocats, consultants, architectes, etc. - nous offrons à toutes nos femmes du secteur immobilier la possibilité d'échanger des idées, d'apprendre les unes

des autres, de sortir des sentiers battus et d'utiliser l'intelligence de masse de nos membres. Cela, d'une part, virtuellement via notre espace membres interne (qui est mis à jour actuellement) ou les médias sociaux et, d'autre part, via divers événements thématiques avec des présentations ou encore via le programme de mentoring.

Les circonstances liées au Covid-19 le permettant à nouveau, c'est un plaisir d'annoncer que notre événement d'été nous mènera à l'air frais à

2200 m d'altitude le 26 juin. Prochain arrêt: «Grindelwald First». Nous prendrons d'abord un apéritif sur la terrasse de l'auberge de montagne First avec vue sur le glacier supérieur de Grindelwald, le Wetterhorn, le Schreckhorn, la Petite Scheidegg, le Männlichen et Grindelwald. Ensuite, nous partirons pour une randonnée vers le lac de Bachalp. Un dîner avec des discussions inspirantes à Grindelwald clôturera la journée.

www.wipswiss.ch