

Vous propriétaires, vous dormez peut-être sur un trésor !?

Cela fait plusieurs années que vous êtes propriétaire de votre logement principal ou d'un bien de rendement ? Il est temps d'effectuer un check-up de votre crédit ainsi que de votre situation personnelle !

Nombreux sont les propriétaires qui dorment sur un trésor sans le savoir. En effet, suivant les régions, il est régulièrement constaté que votre bien immobilier ait pris passablement de valeur ces dernières années et bien souvent vos revenus ont également augmenté depuis l'acquisition.

En utilisant une formule simple, il est possible de connaître son potentiel de crédit en regard de vos revenus annuels bruts uniquement. Prenons l'exemple de revenus annuels bruts de Fr. 140'000.00 sans autres charges financières que celle de votre prêt hypothécaire :

Fr. 140'000.00 x 4 = Fr. 560'000.00 + 10 % = Fr. 600'000.00 environ de potentiel de crédit hypothécaire

Admettons ensuite que le prêt actuel s'élèverait à Fr. 400'000.00, il ressort que vos revenus pourraient assumer un nouveau crédit de Fr. 600'000.00, soit une augmentation de Fr. 200'000.00 ceci pour autant qu'un établissement financier accepte de valoriser votre bien à Fr. 750'000.00 au minimum afin de respecter la règle du taux d'avance de 80 %.

En regard des taux d'intérêt hypothécaire moyens proposés à ce jour pour une durée de 10 ans, soit 1.50 %, cette augmentation de votre prêt vous coûterait Fr. 3'000.00 par année qui viendront en déduction de votre revenu imposable. Si votre taux marginal d'imposition devait s'élever à 30 %, le coût net d'impôts de cette hausse ne serait plus que de Fr. 2'100.00, soit environ Fr. 175.00 par mois.

Mais pourquoi faire ceci ? On dit qu'en Suisse il faut toujours avoir un crédit hypothécaire sur son logement et cela est vrai mais uniquement si l'argent non-investi, ici nos Fr. 200'000.00, rapporte d'avantage que ce que nous coûte la charge d'intérêt, ici Fr. 2'100.00 par année.

Il serait donc possible d'utiliser ces fonds pour :

- Rembourser l'éventuel retrait d'une caisse de pensions effectué dans le passé, opération même exigée avant tout autre investissement. Ainsi vous récupérerez l'impôt payé au moment du retrait + amélioration des prestations de retraite, en cas de décès et d'invalidité + un rendement de votre caisse de pensions
- Financer des cotisations de 3^{ème} pilier au maximum de Fr. 6'768.00 par année par personne salariée soumise à la LPP ou 20 % des revenus annuels d'un indépendant maximum Fr. 33'840.00 + du 3^{ème} pilier B dans certains cantons
- Financer des travaux dans votre maison qui pourront amener également une déduction fiscale et le maintien de la valeur voire des économies d'énergie
- Rachat d'années de cotisation LPP manquantes
- Achat d'un autre bien de rendement ou d'une résidence secondaire

- Faire donation à vos enfants afin qu'ils puissent devenir propriétaire à leur tour et économiser un loyer élevé de locataire
- Effectuer des investissements boursiers

Comme nous pouvons le constater, il est possible en quelques réflexions d'étudier des pistes d'optimisation de son financement.

Toutefois, il y a lieu également de tenir compte de l'âge du propriétaire notamment par rapport à la future retraite et à ses futurs revenus.

Les conseillers de DL sont à votre disposition pour effectuer un check-up de votre financement afin de pouvoir l'optimiser.