La pierre, une valeur refuge

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Générations plus : bien vivre son âge**

Band (Jahr): **- (2012)**

Heft 38

PDF erstellt am: **29.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-831585

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

21 La pierre, une valeur refuge

Investir dans l'immobilier pour louer n'est pas une mauvaise idée. Mais avant de se lancer, il est souhaitable d'anticiper l'impact fiscal.

Investir dans l'immobilier pour louer oblige à ajouter le revenu locatif à ses revenus. De plus, le capital LPP et le pilier 3A ne peuvent être utilisés directement pour l'achat.

Investissement immobilier

Le type de bien à acquérir doit être mûrement réfléchi. L'immobilier offre en effet de multiples possibilités, qui ont chacune leurs spécificités, leurs avantages et leurs inconvénients.

Faut-il privilégier l'acquisition d'un bien locatif d'habitation ou l'achat de murs d'un commerce? Le neuf est-il préférable à l'ancien? Est-il intéressant de sortir des sentiers battus en achetant des bureaux ou des entrepôts?

Cette analyse conduit à étudier la qualité des biens, leur situation et les services à proximité. Acheter demande aussi d'y consacrer du temps pour saisir les opportunités.

Recours à l'emprunt

Un crédit est nécessaire lorsque manquent des liquidités immédiatement disponibles ou pour optimiser fiscalement et financièrement l'investissement. Du fait de l'effet de levier retiré de ce mode d'acquisition et de la faiblesse actuelle des taux d'intérêt, le recours à l'emprunt s'avère judicieux.

En effet, les intérêts sont déductibles des revenus fonciers générés par la mise en location des biens. Cela conduit à une diminution de l'impôt sur le revenu si on le compare à un financement par fonds propres, réduction d'autant plus importante que l'acheteur se situe dans les tranches hautes du barème de l'impôt. L'achat d'un bien immobilier réduit également la fortune imposable de la différence entre sa valeur vénale et son estimation fiscale.

Bien choisir son emprunt

Emprunter exige de choisir les modalités d'endettement les plus en adéquation avec sa situation financière et ses besoins, car les caractéristiques des crédits bancaires varient fortement: prêt à taux fixe (qui connaît une pénalité en cas de remboursement anticipé) ou à taux variable (qui subira les hausses de taux), prêt *in fine* ou amortissable (selon sa capacité d'épargne), etc.

Exemple concret

Envisageons l'acquisition d'un appartement de 80 m² à Lausanne pour un prix de 500 000 fr. L'apport minimal de fonds propres est égal à 20 % de la valeur de l'objet et des frais d'achat (évalués à 5 %), soit 105 000 fr. (certains établissements exigeront 20 % de la valeur de l'objet et les frais d'achat en sus, soit 125 000 fr.).

Le financement, qui porte sur 420 000 fr., est réalisé via un prêt hypothécaire d'une durée de 10 ans à un taux de 2,6 %, avec un amortissement de la dette de 1 % par année et des frais d'entretien estimés à 1 % du prix d'achat de l'appartement (pourcentage qui peut varier en fonction de la vétusté de l'objet). Cela représente une charge en première année de 20 120 fr.

Des 20 400 fr. de loyer annuel (1700 fr. mensuels) sont déduits les intérêts du prêt hypothécaire (10 920 fr.) et les frais d'entretien (maximum des frais effectifs ou de la déduction forfaitaire de 20 % des loyers dans le canton de Vaud, soit 5000 fr.), d'où un résultat de 4480 fr. Avec un taux marginal d'imposition de 35 %, l'augmentation d'imposition est de 1568 fr.

Le bénéfice réalisé lors de la première année est de 2912 fr. Il correspond au loyer annuel diminué des intérêts du prêt hypothécaire, des frais d'entretien et de l'augmentation de l'impôt. Pour un apport de 105 000 fr., cela conduit à un rendement de 2,77 %, avant prise en compte de l'impôt foncier.

Les années suivantes, l'amortissement de 4200 fr. peut être considéré, dans le calcul, non comme une charge mais comme un investissement en fonds propres.

En tant qu'actifs stables, les biens immobiliers sont un formidable outil pour constituer et développer son patrimoine. Chacun peut concrétiser sa stratégie en fonction de sa situation personnelle et de ses projets. Il n'en reste pas moins vrai que la longueur des cycles immobiliers ne doit pas faire oublier que ce marché n'évolue pas de façon linéaire, mais suivant une alternance de périodes différenciées: la conjoncture immobilière varie avec le temps, parfois assez brutalement.