

MONTANT OPTIMAL DE L'HYPOTHÈQUE

Thèmes abordés dans ce chapitre :

- Impact fiscal
- Directives de financement des instituts de crédit
- Endettement et capacité de crédit

Personne n'aime s'endetter. C'est pour cette raison que de nombreux propriétaires souhaitent emprunter le moins possible. Toutefois, le montant de l'hypothèque a un impact à la fois sur la charge d'intérêts et sur les impôts. Il dépend dans tous les cas de la situation personnelle de l'acquéreur et des directives de l'établissement de crédit choisi pour le financement.

MONTANT OPTIMAL DE L'HYPOTHÈQUE

Impact fiscal

Le propriétaire doit déclarer au fisc la valeur locative de son bien en tant que revenu. La plupart des cantons se basent sur le prix des loyers du marché pour calculer cette valeur. La valeur locative correspond au montant que l'on pourrait percevoir en louant son logement. Le Tribunal fédéral demande aux cantons de la fixer au moins à 60% du loyer du marché. Les cantons sont libres de la calculer ensuite selon des règles qui leur sont propres. Le calcul est souvent assez complexe et difficile à comprendre. Le produit de la location du bien fait partie intégrante du revenu imposable.

Les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien sont déductibles de la valeur locative ou du montant des loyers encaissés. La déduction des intérêts hypothécaires est limitée: elle ne peut dépasser de plus de 50'000 francs le revenu brut de la fortune. Dans la fourchette de prix habituelle, cette limite n'est que rarement atteinte même par un propriétaire très endetté, car la valeur locative entre aussi dans le calcul du revenu brut de la fortune.

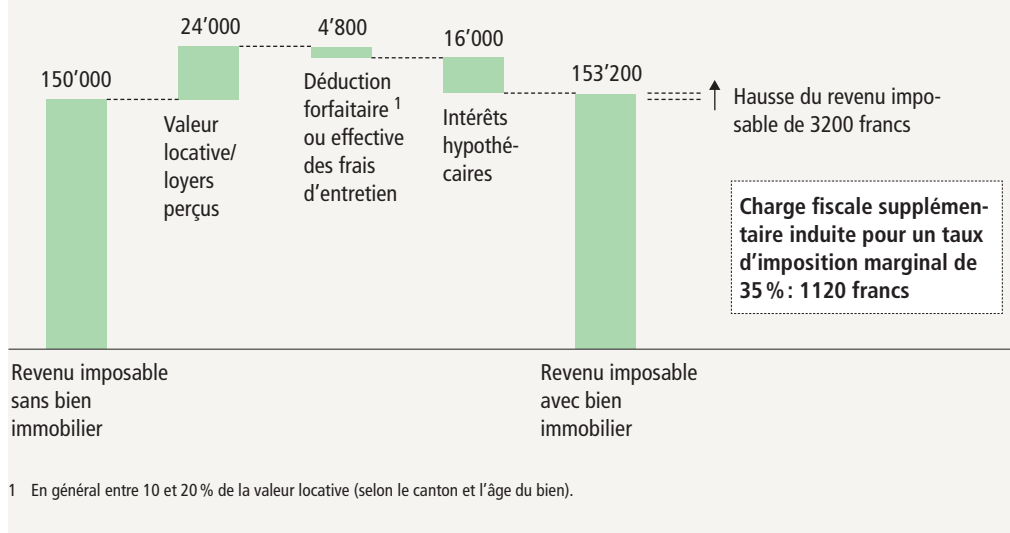
La Confédération et la plupart des cantons donnent au contribuable la possibilité de choisir chaque année de déduire un forfait ou les frais d'entretien effectifs. Au niveau fédéral et dans la plupart des cantons, la déduction forfaitaire s'élève à 10% de la valeur locative pour les biens de 10 ans ou moins, et à 20% pour les plus anciens. Si la somme des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien est supérieure à la valeur locative du bien, la facture fiscale du propriétaire baisse. Dans le cas contraire, il paiera plus d'impôts que s'il n'était pas propriétaire (voir exemple de calcul à droite).

Valeur locative controversée

La valeur locative est sujette à controverse depuis un certain temps. Sa suppression a déjà été demandée par le Conseil fédéral, par le

INFLUENCE DE LA PROPRIÉTÉ SUR L'IMPÔT SUR LE REVENU

Exemple : bien habité par son propriétaire d'une valeur vénale d'un million de francs, hypothèque de 800'000 francs à un taux d'intérêt de 2 %, taux d'imposition marginal de 35 %. Données en francs



MONTANT DE L'HYPOTHÈQUE

Parlement et par des initiatives populaires. Jusqu'ici, aucune proposition n'a toutefois réussi à rallier une majorité.

L'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV) a par exemple lancé l'initiative «Sécurité du logement à la retraite», qui a été rejetée par le peuple suisse à une faible majorité à l'automne 2012. L'initiative visait à donner la possibilité aux retraités propriétaires d'un logement destiné à leur usage personnel de ne plus soumettre la valeur locative à l'impôt en respectant certaines conditions. De même, une motion voulant instituer un droit d'option quant à la valeur locative a également échoué en 2016.

En 2017, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États (CER-E) a fait une nouvelle tentative et déposé l'initiative «Imposition du logement. Changement de système». Depuis, le Parlement cherche à changer le système controversé d'imposition de la propriété du logement. Les principaux points de discordance sont la valeur locative des résidences secondaires et le montant de la déduction des intérêts passifs.

Un bien immobilier est également assujéti à l'impôt sur la fortune. L'administration fiscale cantonale se charge d'en estimer la valeur fiscale, qui est généralement comprise entre 60 et 90 % de la valeur de marché, autrement dit, du prix d'achat. Les dettes, telles

que le prêt hypothécaire, sont déductibles de la fortune imposable. Le bien immobilier a un impact important sur l'imposition de la fortune des contribuables très aisés ; cette influence est plutôt faible pour les autres.

Directives de financement des établissements de crédit

Les banques s'arrangent pour perdre le moins d'argent possible si leurs clients se trouvent dans l'impossibilité d'honorer leurs engagements ou de rembourser leur dette. C'est pourquoi elles examinent avec soin le niveau d'endettement pouvant être supporté par chaque client. Elles se réservent aussi la possibilité de vendre le bien si le client ne paie pas les intérêts ou l'amortissement convenu. Cela signifie que le bien peut, en cas de nécessité, être vendu aux enchères pour rembourser la dette.

La plupart des banques financent jusqu'à 80% de la valeur vénale du bien estimée par leurs soins. Celle-ci peut être inférieure, mais en aucun cas supérieure au prix d'achat. L'acheteur d'une résidence principale doit donc payer au moins 20% du prix d'achat avec ses fonds propres, dont 10% au minimum doivent provenir d'une source autre que la caisse de pension.

Pour des résidences secondaires, des immeubles locatifs ou des locaux commerciaux, les limites de crédit sont souvent inférieures. S'il s'agit d'un terrain à bâtir ou d'une résidence secondaire, le montant minimum de fonds propres grimpe à 50%. Certaines banques accordent des prêts allant jusqu'à 90 ou 100% de la valeur du bien. Mais l'acheteur doit fournir des garanties supplémentaires, comme un portefeuille de titres par exemple. Les avoirs de la caisse de pension ou d'autres avoirs de prévoyance peuvent également servir de garantie pour une résidence principale. Les avancements d'hoirie et les emprunts peuvent être considérés comme des fonds propres s'ils sont non rémunérés et non remboursables.

En fonction de l'objet, les banques fractionnent le crédit en deux tranches, tout du moins en interne, soit en une hypothèque de 1^{er} rang et une hypothèque de 2^e rang. L'hypothèque de 2^e rang doit être amortie sur 15 ans. Pour simplifier, certains établissements de crédit font leur calcul avec un taux d'amortissement de 1,25% sur l'ensemble du crédit hypothécaire (1^{er} et 2^e rang). Normalement, les banques ne demandent pas d'amortir l'hypothèque de 1^{er} rang. La structure de financement classique d'une résidence principale

se présente ainsi : 20 % de fonds propres, 65 % d'hypothèque en 1^{er} rang et 15 % d'hypothèque en 2^e rang.

Valeur du bien immobilier

La banque détermine la valeur du bien, qui servira de référence pour déterminer le montant du crédit. Celle-ci peut être inférieure au prix d'achat. La plupart des établissements de crédit utilisent la valeur de marché (estimation hédoniste) pour déterminer le prix des résidences principales et secondaires. Vous en saurez plus sur les méthodes d'estimation usuelles au chapitre « Estimer un bien ».

CONSEIL

Informez-vous sur le prix qui était demandé pour un objet comparable il y a cinq ou six ans. Les experts immobiliers de VZ vous fourniront ces renseignements contre quelques centaines de francs.

La demande sur le marché immobilier s'est fortement accrue ces dernières années en raison du niveau historiquement faible des taux d'intérêt. La hausse des prix et son ampleur dépendent de la situation géographique. Examinez donc le prix d'achat d'un œil critique, surtout s'il est nettement supérieur à la valeur estimée par la banque. Prévoyez suffisamment de fonds propres pour financer votre bien, soit 30 % du prix d'achat au minimum au lieu des 20 % demandés. Vous éviterez ainsi de vous retrouver dans une situation difficile au cas où les prix de l'immobilier baissent fortement et que la banque demande des fonds propres supplémentaires.

Un bien immobilier doit être financièrement supportable

La deuxième directive importante en matière de financement concerne la capacité d'endettement de l'acheteur. Les frais courants ne doivent pas dépasser ce qu'il peut financièrement supporter. Le propriétaire remplit en général les critères fixés si les intérêts, l'amortissement et les frais d'entretien ne dépassent pas le tiers du revenu brut régulier. Les banques ne calculent pas la capacité d'endettement sur la base du taux d'intérêt hypothécaire effectif, mais avec un taux moyen à long terme. Elles veulent ainsi s'assurer que leur client honorera ses engagements même si les taux remontent. La majorité des banques appliquent un taux de 5 %, quelques-unes un taux de 4,5 %. Pour estimer les frais d'entretien et les frais accessoires d'une nouvelle construction (chauffage, électricité, assurances, taxes, réparations, etc.), elles utilisent généralement un taux compris entre 0,7 et 1 % de la valeur de la propriété (terrain et bâtiment). Pour les amortissements, il faut compter en plus un montant compris entre 1 et 1,25 % de la totalité du crédit hypothécaire.

Les banques adoptent des critères plus ou moins stricts pour déterminer la charge supportable. Certaines n'incluent pas la

CONSEIL

Faites état de tous vos revenus à votre banquier. Certains établissements de crédit peuvent assimiler le rendement de vos placements à un revenu régulier.

totalité des bonus dans le revenu, en fonction du secteur d'activité dans lequel travaille le client. Elles examinent la structure du revenu jusque dans le moindre détail. Elles envisagent par exemple le changement ou la perte d'emploi et se demandent si leur client aurait un salaire identique chez un autre employeur. En présence de jeunes couples, certaines banques réduisent même une partie du revenu, partant de l'idée qu'un des futurs parents réduira son taux d'activité quand la famille s'agrandira. Les banques déduisent aussi du revenu les engagements financiers courants résultant de contrats de leasing ou de prêt.

CALCUL DE LA CAPACITÉ D'ENDETTEMENT PAR LES INSTITUTS DE CRÉDIT

Structure de financement	
Prix d'achat ou valeur de nantissement	1'000'000 CHF
Hypothèque de 1 ^{er} rang (65 %)	650'000 CHF
Hypothèque de 2 ^e rang (15 %)	150'000 CHF
Coûts annuels	
Intérêts hypothécaires (5 %)	40'000 CHF
Amortissement ¹	10'000 CHF
Frais accessoires et entretien ²	10'000 CHF
Total des coûts	60'000 CHF
Total du revenu	190'000 CHF
Ratio charges / revenus³	32 %
<p>¹ Amortissement sur 15 ans ² 1 % de la valeur vénale ³ Charge supportable si inférieure ou égale à 33,3 % du revenu</p>	

CONSEIL

Ne faites pas de compromis si la banque refuse de prendre en compte le revenu de votre partenaire alors qu'elle a l'intention de conserver son activité professionnelle si vous avez des enfants. D'autres se laisseront convaincre sur ce point.

L'endettement et la capacité de crédit influence**le coût de l'hypothèque**

Le degré d'endettement et la capacité à supporter le crédit ne sont pas seulement déterminants pour obtenir une hypothèque et déterminer le montant de celle-ci. Ils influent également sur son coût. Les banques font en effet la distinction entre les bons et les mauvais débiteurs. Suivant l'établissement de crédit, les bons débiteurs paient de 0,25 à 0,5 % d'intérêts en moins que les mauvais.

Des charges de propriété relativement faibles par rapport au revenu régulier ont un effet positif sur la qualité – c'est-à-dire la solvabilité – du débiteur et, partant, sur le prix de l'hypothèque. De même, plus le taux d'endettement est faible, moins la banque risque de devoir amortir une partie du crédit en cas de vente forcée ou de mise aux enchères. Le taux net d'endettement peut être réduit en offrant des garanties supplémentaires, comme le nantissement de titres ou des avoirs de prévoyance. Si l'emprunteur est en retard dans le paiement de ses intérêts ou de son amortissement, la banque peut recourir aux gages dont elle dispose.

LE DEGRÉ D'ENDETTEMENT DU POINT DE VUE BANCAIRE

Valeur vénale du bien	900'000 CHF	100 %
Prêt hypothécaire (brut)	720'000 CHF	80 % = degré d'endettement brut
Garanties supplémentaires	135'000 CHF	15 %
Prêt hypothécaire (net)	585'000 CHF	65 % = degré d'endettement brut

Ni trop, ni trop peu d'hypothèque

Bien des acheteurs ont une certaine marge de manœuvre pour structurer leur financement. Ils remplissent les exigences minimales des banques sans problème, parce que leurs fonds propres sont supérieurs aux seuils prévus ou leur capacité de crédit est garantie même en empruntant la totalité de la valeur de l'objet. Tant que la valeur locative n'a pas été supprimée, ces personnes peuvent bénéficier d'avantages fiscaux intéressants en évitant d'immobiliser trop de fonds propres dans le bien. En effet, avec une hypothèque plus élevée, le revenu imposable diminue, car la valeur locative est compensée par des intérêts débiteurs plus élevés.

En achetant une maison uniquement avec des fonds propres, on a certes aucun intérêt hypothécaire à payer, mais l'impôt sur le

revenu augmente en raison de la valeur locative. En outre, les fonds propres sont improductifs alors qu'ils génèreraient un revenu s'ils étaient investis. L'un dans l'autre, les coûts nets sont donc souvent plus élevés qu'avec un financement intégral au moyen de capitaux empruntés (voir tableau sur la page de droite). Bien entendu, les coûts qui ont une incidence sur les liquidités sont au plus haut lorsqu'on finance sa maison intégralement par des fonds empruntés. En effet, les intérêts hypothécaires sont dus chaque année tandis que les revenus des fonds investis dans des placements financiers ne sont souvent perçus que plus tard. S'il s'agit d'actions, les plus-values se réalisent seulement à la vente.

Quand l'endettement en vaut la peine

Pour simplifier, disons qu'il vaut la peine de s'endetter plus que nécessaire si le capital ainsi épargné peut être investi avec un rendement supérieur au coût de l'hypothèque. La fiscalité joue un rôle important à cet égard. Elle réduit le coût de l'endettement, mais peut également éroder le rendement d'un placement.

Tout dépend du taux d'imposition marginal. Ce taux indique le degré d'imposition d'un franc supplémentaire de revenu, ou encore, il montre de combien la facture d'impôt est réduite pour chaque franc de revenu en moins. Si le taux marginal d'imposition est de 25 %, le fisc prélève 25 centimes pour chaque franc supplémentaire gagné. Pour chaque franc déductible, on économise en revanche 25 centimes d'impôts. Pour les revenus élevés, le taux marginal d'imposition peut dépasser 40 % selon le domicile.

Une hypothèque à 2 %, par exemple, coûte en réalité 1,34 % net si l'on considère l'épargne fiscale qu'elle induit, avec un taux marginal d'imposition de 33 %. Choisir une hypothèque plus élevée ne se justifie donc que si le placement génère un rendement de plus de 1,34 % après déduction des impôts et des frais. Bloquez votre hypothèque pour une durée identique à celle du placement prévu. Vous vous protégez ainsi contre une éventuelle hausse des taux d'intérêt qui pourrait fausser votre calcul.

CONSEIL

Lorsque vous comparez le coût net de l'hypothèque et le revenu net d'un placement, gardez à l'esprit que plus le rendement du placement est important, plus le risque est élevé.

COMPARAISON DES VARIANTES DE FINANCEMENT (À LONG TERME)

Fonds propres disponibles : portefeuille de titres 200'000 francs, avoirs de la caisse de pension 200'000 francs, avoirs du pilier 3a 100'000 francs ; prix d'achat de la maison : 1 million de francs. Données en franc, arrondies.

	Financement standard		Faible degré d'endettement		Haut degré d'endettement	
Valeur de marché de la propriété	100 %	1'000'000	100 %	1'000'000	100 %	1'000'000
Fonds propres						
Portefeuille de titres	20 %	200'000	20 %	200'000	–	–
Avoirs CP	–	–	10 %	100'000	–	–
Avoirs pilier 3a	–	–	10 %	100'000	–	–
Total fonds propres	20 %	200'000	40 %	400'000	0 %	0
Fonds empruntés						
Hypothèque 1 ^{er} rang	65 %	650'000	60 %	600'000	65 %	650'000
Hypothèque 2 ^e rang	15 %	150'000	–	–	15 %	150'000
Hypothèque suppl. (mise en gage des avoirs CP) ¹	–	–	–	–	10 %	100'000
Hypothèque suppl. (mise en gage des avoirs 3a)	–	–	–	–	10 %	100'000
Total fonds empruntés	80 %	800'000	60 %	600'000	100 %	1'000'000
Coûts annuels						
Intérêts hypothécaires (hypothèques de 1 ^{er} et 2 ^e rang à 3 % ²)	–	24'000	–	18'000	–	24'000
Intérêts hypothèque suppl. (3 % ²)	–	–	–	–	–	6'000
Amortissement de l'hypothèque de 2 ^e rang et de l'hypothèque suppl. sur 15 ans	–	10'000	–	–	–	16'700
Entretien et frais accessoires (1 % de la valeur de marché)	–	10'000	–	10'000	–	10'000
Impact sur l'impôt sur le revenu ³	–	1'400	–	3'400	–	–500
Total des coûts ayant une incidence sur les liquidités	–	45'400	–	31'400	–	56'200
Rendement sur les fonds propres non investis ⁴	–	–5'000	–	–	–	–11'000
Amortissement ⁵	–	–10'000	–	–	–	–16'700
Total des coûts annuels	–	30'400	–	31'400	–	28'500

1 L'hypothèque supplémentaire couverte par les avoirs de la caisse de pension doit être amortie.
2 Pour calculer la capacité financière, les banques appliquent des taux d'intérêt plus élevés que ceux indiqués ici.
3 Hypothèses : valeur locative de 31'500 francs, déduction des frais d'entretien 3'150 francs (10 % de la valeur locative), taux d'imposition marginal 33 %.
4 Hypothèses : 2 % de rendement net des avoirs de la caisse de pension, 3 % de rendement net des titres et des avoirs du pilier 3a.
5 Les amortissements contribuent à constituer la fortune et ne sont donc pas de véritables coûts.

Conditions plus strictes pour les acheteurs d'un certain âge

De plus en plus de locataires de longue date souhaitent accéder à la propriété au moment de la retraite. Mais de nombreuses banques n'accordent un prêt aux clients âgés que pour les deux tiers du prix d'achat au maximum, au lieu des 80% habituels, et ce même si la rente future permet de financer les coûts de leur bien avec une hypothèque plus élevée. D'autres banques exigent que les acheteurs amortissent complètement l'hypothèque de 2^e rang jusqu'au départ à la retraite. Elles exigent des garanties supplémentaires, telles que le nantissement du portefeuille de titres, pour un prêt de plus de 65% du prix d'achat.

Cela est très fâcheux, parce qu'en principe, la fortune tient lieu de sécurité pour des dépenses imprévues durant la retraite. Il est souvent judicieux d'améliorer la rente en consommant progressivement la fortune. Or, si le portefeuille est nanti, cet argent n'est pas disponible. Les conditions draconiennes imposées par certaines banques sont difficilement compréhensibles, car les rentes comptent parmi les sources de revenus les plus sûres. Il arrive que les acheteurs âgés ne trouvent une solution convenable qu'après de longues recherches ou grâce au soutien d'un conseiller en prêts hypothécaires indépendant.