



PAR DIMITRI CASSARD  
RESPONSABLE RÉGIONAL CHEZ DL MONEYPARK

# Une résidence secondaire à la montagne, pourquoi pas?

La saison de ski est désormais lancée. En vous promenant dans les stations, peut-être tenez-vous la même réflexion tous les ans en passant devant les vitrines des agences immobilières: est-il plus intéressant de louer ou d'acquérir son chalet en villégiature?

**A**vant de répondre à cette question, il faudra trouver le financement, si tant est que vous n'ayez la chance de pouvoir payer cette acquisition avec vos propres deniers. Le financement d'une résidence secondaire présentant des risques pour les banques, la part de fonds propres peut atteindre 35% à 40% du prix de vente, au lieu de 20% dans le cas d'une résidence principale. De plus, les capitaux de prévoyance ne pouvant pas être utilisés dans le cadre du financement d'un bien secondaire, l'apport de liquidités sera inéluctable, que ce soit par de l'épargne, une garantie bancaire, le recours à un crédit lombard ou peut-être par l'augmentation de l'hypothèque grevant le logement principal. Cette dernière solution pourrait alors avoir plusieurs avantages non négligeables du point de vue du coût du financement, mais aussi de la fiscalité.

En effet, la plupart des établissements financiers majorent le taux d'intérêt applicable à une résidence secondaire. Cette majoration peut atteindre 25 points de base.

De même, un amortissement plus important peut être demandé, afin de réduire le prêt à 50% de la valeur du gage au moment de la retraite. Suivant l'âge du demandeur, cet amortissement peut constituer un effort important. Pour en revenir à l'idée de lever des fonds sur la résidence principale, il faut prendre en



Louer ou acquérir son chalet en villégiature?

compte que le futur acquéreur, qui possède son bien principal de longue date, aura certainement amorti graduellement son financement hypothécaire; en outre, la valeur du bien aura sans doute augmenté. Il pourra alors, dans la limite des conditions d'octroi, lever des fonds sur cette propriété. Un des avantages sera de lui permettre de générer des liquidités, idéalement en premier rang, sans amortissement, facturées à un taux d'intérêt plus attractif que pour une résidence secondaire. L'acquisition d'une résidence secondaire a également des répercussions fiscales. La valeur locative constituant un revenu imposable dans le canton où est situé l'immeuble, une déclaration fiscale devra être remplie non seulement au domicile, mais aussi dans la commune où se trouve la maison de va-

cances. Il conviendra alors d'être attentif, lors de la mise en place de la stratégie de financement, aux incidences fiscales des diverses options choisies.

Le financement organisé, il vous faudra encore tenir compte des charges liées à cet investissement immobilier, en particulier les charges d'entretien et de maintenance, qui pourront être plus ou moins élevées en fonction de la situation du bien et de ses spécificités, en particulier énergétiques.

Malgré tout, posséder sa résidence de vacances présente des avantages certains, tels que la possibilité de disposer d'un logement résidentiel en toute liberté, voire de transformer ce rêve en investissement locatif permettant de réduire les charges financières de l'acquisition. ■

**DL MoneyPark**

Genève • Lausanne • Nyon • Vevey • Neuchâtel • Fribourg • Bulle • Morges • Tél.: 0844 10 10 10 • info@d-l.ch • www.d-l.ch