



PAR CÉLINE TETAZ RENAUD
RESPONSABLE DE SUCCURSALE CHEZ DL MONEYPARK

Comment financer les rénovations de son bien immobilier ?

Périodiquement, un propriétaire se pose la question d'entreprendre des travaux de rénovation. Il peut s'agir de travaux d'entretien, afin de maintenir le niveau de confort actuel, ou de plus-value, afin d'améliorer sa propriété. Ces deux notions - travaux d'entretien et plus-value - sont essentielles, car elles n'entraînent pas les mêmes répercussions sur le plan fiscal.



ADOBE STOCK

Les travaux d'entretien sont déductibles de votre revenu imposable.

Des travaux d'entretien ont comme but de remplacer un élément existant par un élément neuf, mais si-

miltaire. Il s'agira de changer vos fenêtres ou le système de chauffage, refaire les peintures ou encore rénover une salle de

bains. Il existe des différences cantonales, mais, de manière générale, ces rénovations concernent uniquement le bien immobilier

et non les éléments extérieurs type jardin, terrasse, etc.

Les travaux d'entretien sont déductibles de votre revenu imposable. Pour en connaître l'impact réel, il est nécessaire d'aborder le sujet de la fiscalité en précisant la notion de taux marginal d'imposition (TMI). Le TMI permet de quantifier l'impact fiscal d'une hausse ou d'une baisse de votre revenu imposable. Il est calculé en tenant compte de la progressivité de l'impôt sur le revenu dans votre commune et votre canton de domicile.

Les travaux de plus-value, quant à eux, ajoutent de la valeur au bien. Il s'agira, par exemple, de construire une piscine, un garage ou de créer une nouvelle salle d'eau.

Contrairement aux travaux d'entretien, ces améliorations ne sont pas déductibles de votre revenu imposable. En revanche, ils pourront être déduits du gain immobilier éventuel, et donc du calcul de l'impôt sur le gain immobilier, le jour de la revente du bien.

Le financement de votre chantier pourra être effectué de diverses manières.

En premier lieu, vous pouvez choisir de payer vos travaux avec vos liquidités. Dans le cadre d'une résidence principale, vous pouvez en outre retirer des fonds de vos 2^e ou 3^e piliers pour effectuer des travaux d'entretien.

Deuxièmement, vous pouvez demander à votre établissement financier une augmentation de votre prêt existant. De même que

pour une acquisition, le prêt final ne doit pas excéder le 80% de la valeur du bien immobilier après travaux. A l'instar de la charge hypothécaire - incluant l'intérêt théorique de 5% sur le prêt, l'amortissement du 2^e rang en 15 ans et la charge d'entretien - le tout ne doit pas excéder le 33% de vos revenus bruts.

En résumé, l'exécution de travaux dans votre bien engendra un impact fiscal positif immédiat dans le cadre de travaux d'entretien ou différé en cas de plus-value. Côté financement, l'accompagnement d'un spécialiste est judicieux. En effet, les décisions que vous prendrez peuvent entraîner des conséquences sur le long terme. ■

DL MoneyPark

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



Valorisez vos prestations

Interview filmé, au micro de Thierry Oppikofer, rédacteur en chef du Journal de l'Immobilier et directeur de Phoenix Communication SA

Production et réalisation par des vidéastes professionnels

- Diffusion sur YouTube, Geneva-Partners et jim.media
- Vidéo libre de droit pour vos supports



info@geneva-partners.ch • T: +41 (0)22 309 03 80
www.geneva-partners.ch

DECORATION D'INTERIEUR | MOBILIER | OBJETS D'ART

Tout est possible.
Personnalisez en fonction de votre imagination.

www.moinat.net Av. Juste-Olivier 9 Grand-rue 94 +41 (0) 21 825 48 00
1006 Lausanne 1180 Rolle info@moinat.net