

Quels fonds propres utiliser pour un achat immobilier en Suisse?

Afin d'obtenir une hypothèque pour l'achat d'une résidence principale, il faut pouvoir avancer au minimum 20% du prix du bien immobilier. Vous n'avez pas cette somme sur votre compte? Voici 14 sources différentes de fonds propres.

L'apport financier personnel pour acquérir votre logement ne doit pas nécessairement provenir uniquement de votre compte. La combinaison de différentes sources de fonds propres vous permettra peut-être d'atteindre la somme requise. De plus, le choix d'une bonne stratégie de fonds propres peut vous faire économiser davantage qu'un taux d'intérêt bas.

Épargne

Une fois votre épargne personnelle utilisée comme apport, vous n'aurez plus l'occasion d'y recourir pour d'autres projets. Il est donc important de s'assurer que l'épargne restante sera suffisante pour couvrir tous les besoins financiers à venir, ainsi que les imprévus.

Titres

Il est possible de vendre vos titres pour compléter vos fonds propres. Selon l'allocation de votre portefeuille d'investissement, la valeur retenue par le prêteur peut varier. Vous pouvez également nantir ces titres: il s'agit d'un crédit lombard. Cependant, les intérêts liés au remboursement devront être comptabilisés dans le ratio d'endettement.

Objets de valeur

La vente d'un objet de valeur peut vous permettre d'augmenter vos fonds propres. Dans certains cas, la mise en gage peut également être acceptée par le prêteur, avec un risque de surestimation ou de sous-estimation.

2^e pilier

Vous pouvez utiliser votre 2^e pilier comme fonds propres, tant qu'au minimum 10% du prix du bien proviennent de l'une des autres sources. Un retrait diminue vos prestations à la retraite, ainsi que votre couverture en cas de décès ou invalidité. Pour éviter cela, vous pouvez choisir de mettre en gage une partie ou la totalité de la somme nécessaire. Vous devrez alors payer plus d'intérêts, mais vous pourrez les déduire de votre revenu. Selon votre taux marginal d'imposition, cette stratégie peut vous faire économiser de l'argent.



Les solutions ne manquent pas.

3^e pilier

Le capital de votre 3^e pilier peut être retiré pour l'achat d'une résidence principale, mais vous ne pourrez plus en bénéficier à la retraite. Pour éviter l'impôt prélevé au moment du retrait, il est possible de nantir cette somme.

Polices d'assurance

Les polices d'assurance-vie peuvent également faire l'objet d'une mise en gage. Selon le type de police, un pourcentage différent de la valeur de rachat est pris en considération par le prêteur, entre 60% et 90%.

Prêt de tiers

Les prêts sans intérêt et non remboursables sont admis comme fonds propres. Autrement, le remboursement et les intérêts devront être pris en compte dans le calcul de votre ratio d'endettement.

Donation

En fonction du degré de parenté et du canton, la donation peut être imposée si elle est considérée comme une avance sur héritage. Il faut veiller à ce qu'aucun autre héritier ne soit lésé.

Héritage

Une fois les impôts de succession réglés, l'héritage peut être utilisé comme apport personnel.

Avance sur héritage

Vous pouvez bénéficier d'une avance sur héritage, tant que les autres héritiers ne sont pas lésés. Selon le degré de parenté et le canton, l'avance pourra être imposée au moment du décès.

Augmentation hypothécaire

Si l'un de vos proches est déjà propriétaire, il a la possibilité d'augmenter son hypothèque, afin que vous puissiez utiliser la somme en résultant comme fonds propres.

Investisseurs privés

Vous pouvez recourir à des investisseurs privés pour vous fournir la part manquante de fonds propres. Il faudra cependant ajouter le remboursement de ce prêt aux charges de l'hypothèque.

Travaux personnels

Si vous prévoyez d'effectuer vous-même certains travaux importants dans la construction de votre logement, ils peuvent être comptabilisés comme un apport personnel.

Terrain

Si vous êtes propriétaire d'un terrain, il peut être utilisé pour la construction de votre logement ou servir de garantie.

Les conseillers Resolve vous informent sur les conséquences (retraite, fiscalité...) de l'utilisation des différents fonds propres, afin que vous puissiez effectuer les meilleurs choix. ■



www.resolve.ch
022 566 0110