



PAR STEVEN DUPELREX,
RESPONSABLE D'ÉQUIPE CHEZ MONEYPARK

Heureux, les propriétaires d'un bien acheté en zone de développement!

Vous avez acheté votre appartement sur plan en zone de développement? Autrement dit, votre prix d'achat avait été en son temps fixé par l'Etat. Si tel est le cas, aucun doute, votre investissement aura été rentable.

Les prix en zone de développement sont de l'ordre de 30% inférieurs à ce qui se pratiquerait dans un marché libre. Ainsi après dix ans, lorsque s'éteint la période de contrôle de l'Etat, vous réalisez instantanément une plus-value, et ceci indépendamment d'une éventuelle hausse du prix de l'immobilier, qui ne viendrait d'ailleurs qu'exacerber cet effet positif. Mais que faut-il faire alors? Vendre? Le gain soudain sur la valeur de votre patrimoine peut sembler abstrait. Et pourtant, il est possible d'en tirer profit. Le mécanisme est simple: si votre appartement vaut davantage aujourd'hui, alors votre financement hypothécaire pourrait être augmenté.

Exemple chiffré

Prenons l'exemple d'un couple ayant acheté un appartement pour CHF 1 000 000 il y a maintenant dix ans. À cet effet, un financement hypothécaire de CHF 800 000, avec un taux fixe sur dix ans, a été contracté. Le prêt a été amorti d'au moins CHF 7000 par année (ce montant serait même plus élevé pour un plan financier identique aujourd'hui, à la suite de la révision de l'autorégulation de l'été 2014).

Le bien du couple vaudrait à ce jour CHF 1 300 000 et probablement même davantage, le marché ayant été légèrement haussier sur la dernière décennie. Quant au

financement hypothécaire, il n'est plus que de CHF 730 000 (800 000 CHF - 70 000 CHF). Pourtant, il leur serait possible d'emprunter jusqu'à CHF 866 000, avec une utilisation libre des fonds (norme de 1^{er} rang, soit deux tiers de la valeur immobilière).

Le couple peut donc augmenter son financement de CHF 136 000 (différence entre 730 000 CHF et 866 000 CHF). Et le coût de cette augmentation de prêt? Imaginons un taux hypothécaire de 2,6%; cela représente des intérêts de CHF 3536 par an. Toutefois, les intérêts sont intégralement déductibles du revenu imposable. Pour un contribuable moyen qui a un taux d'imposition marginal autour de 35% (situation d'un couple avec deux enfants et CHF 200 000 de revenu brut), le coût net ne sera donc que de CHF 2298 par an ou CHF 192 par mois.

Que faire de cet argent? Les possibilités sont multiples, selon vos besoins. Si la motivation est strictement financière, il est possible d'investir votre argent de manière plus profitable que le coût engendré. Voici quelques solutions:

- Cotiser à un troisième pilier lié (3a) ou augmenter vos cotisations préexistantes;
- Cotiser à un troisième pilier libre (3b);
- Rembourser votre retrait de la caisse de pension;
- Effectuer un rachat de prévoyance professionnelle.



ADOBESTOCK

Ces solutions permettent de tirer profit des économies fiscales possibles. Pour comprendre l'impact qui se traduira en un gain garanti, il y a lieu de se référer au taux marginal d'imposition. Selon l'exemple cité précédemment, avec un TMI de 35%, une somme de CHF 10 000 investie dans des cotisations défiscalisées induit une économie d'impôt de CHF 3500.

Les solutions sont nombreuses et propres aux motivations et projets personnels de chaque propriétaire. Un renouvellement doit être traité de manière réfléchie, avant de se réengager sur un nombre donné d'années. Il convient alors de faire un point de situation à l'approche de votre échéance hypothécaire, idéalement 12 à 18 mois avant le terme. ■

MoneyPark

Genève • Lausanne • Nyon • Vevey • Neuchâtel • Fribourg • Bulle • Morges • Tél.: 022 730 10 10 • info@moneypark.ch • www.moneypark.ch