Zeitschrift: Générations plus : bien vivre son âge
Herausgeber: Générations
Band: - (2010)
Heft: 17

Rubrik: Votre argent

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

LA PIERRE, une valeur refuge

«J'envisage d'investir dans l'immobilier pour louer. Mais je souhaite savoir quel en serait l'impact fiscal: le loyer est-il considéré comme un revenu supplémentaire?»

Bernard, Moudon (VD)

Fabrice Welsch
Directeur Prévoyance & conseils financiers BCV

En 2008, l'immobilier occupait 43% du patrimoine des ménages suisses (part la plus importante), notamment parce que la pierre apparaît comme une valeur refuge.

Investir dans l'immobilier pour louer oblige à ajouter le revenu locatif à ses revenus. De plus, le capital LPP et le pilier 3a ne peuvent être utilisés directement pour l'achat.

Investissement immobilier

Le type de bien à acquérir doit être mûrement réfléchi. L'immobilier offre en effet de multiples possibilités, qui ont chacune leurs spécificités, leurs avantages et leurs inconvénients.

Faut-il privilégier l'acquisition d'un bien locatif d'habitation ou l'achat de murs d'un commerce? Le neuf est-il préférable à l'ancien? Est-il intéressant de sortir des sentiers battus en achetant des bureaux ou des entrepôts?

Cette analyse conduit à étudier la qualité des biens, leur situation et les services à proximité. Acheter demande aussi d'y consacrer du temps pour saisir les opportunités, alors même que la vie professionnelle ne nous en laisse guère le loisir.

Recours à l'emprunt

Un crédit est nécessaire lorsque manquent des liquidités immédiatement disponibles ou pour

P.-A. Doriot

Si vous achetez un bien immobilier afin de le louer, les loyers s'ajouteront à vos revenus dans votre déclaration fiscale.

optimiser fiscalement et financièrement l'investissement. Du fait de l'effet de levier retiré de ce mode d'acquisition et de la faiblesse actuelle des taux d'intérêt, le recours à l'emprunt s'avère être un choix judicieux.

Bien choisir son emprunt

En effet, les intérêts sont déductibles des revenus fonciers générés par la mise en location des biens. Cela conduit à une diminution de l'impôt sur le revenu si on le compare à un financement par fonds propres, réduction d'autant plus importante que l'acheteur se situe dans les tranches hautes du barème de l'impôt. L'achat d'un bien immobilier réduit également la fortune imposable de la différence entre sa valeur vénale et son estimation fiscale.

Emprunter exige de choisir les modalités d'endettement les plus en adéquation avec sa situation financière et ses besoins car les caractéristiques des crédits bancaires varient fortement: prêt à taux fixe (qui connaît une pénalité en cas de remboursement anticipé) ou à taux variable (qui subira les hausses de taux), prêt in fine ou amortissable (selon sa capacité d'épargne), etc.

Exemple

Envisageons l'acquisition d'un appartement de 80 m² à Lausanne pour un prix de 500 000 fr. L'apport minimal de fonds propres est égal à 20% de la valeur de l'objet et des frais d'achat (évalués à 5%), soit 105 000 fr. (certains établissements exigeront 20% de la valeur de l'objet et les frais d'achat en sus, soit 125 000 fr.).

Le financement, qui porte sur 420 000 fr., est réalisé via un prêt hypothécaire d'une durée de 10 ans à un taux de 2,60%, avec un amortissement de la dette de 1% par année et des frais d'entretien estimés à 1% du prix d'achat de l'appartement (pourcentage qui peut varier en fonction de la vétusté de l'objet). Cela représente une charge en première année de 20 120 fr.

Des 20 400 fr. de loyer annuel (1700 fr. mensuels) sont déduits les intérêts du prêt hypothécaire (10 920 fr.) et les frais d'entretien (maximum des frais effectifs ou de la déduction forfaitaire de 20% des loyers dans le canton de Vaud, soit 5000 fr.), d'où un résultat de 4480 fr. Avec un taux marginal d'imposition de 35%, l'augmentation d'imposition est de 1568 fr.

Le bénéfice réalisé lors de la 1ère année est de 2912 fr.. Il correspond au loyer annuel diminué des intérêts du prêt hypothécaire, des frais d'entretien et de l'augmentation de l'impôt. Pour un apport de 105 000 fr., cela conduit à un rendement de 2,77%, avant prise en compte de l'impôt foncier.

Les années suivantes, l'amortissement de 4200 fr. peut être considéré, dans le calcul, non comme une charge mais comme un investissement en fonds propres.

Formes de détention

L'acquisition ci-dessus est faite en direct. Acheter par le biais d'une société immobilière aurait pour effet de transformer la fortune immobilière en patrimoine mobilier: un changement de juridiction pourrait alors être favorable au contribuable, mais il existerait toutefois une lourdeur administrative accrue et une double imposition économique, c'est-à-dire que les bénéfices seraient fiscalisés au titre de l'impôt sur les sociétés et les dividendes au titre des revenus.

Dans l'exemple précédent, nous avons considéré l'achat d'un bien locatif dans la commune de résidence du détenteur, mais qu'en est-il d'une acquisition dans un autre canton ou à l'étranger?

Des cantons plus généreux

Le droit de propriété dans un autre canton que celui de son domicile constitue un rattachement économique et conduit à un assujettissement limité à l'impôt sur le revenu et à la fortune dans ce canton. Le loyer, qui constitue un rendement de la fortune immobilière, est imposable dans le canton de situation du bien, tout comme la fortune immobilière constituée par l'objet.

Les intérêts débiteurs et les montants des crédits hypothécaires sont répartis entre le canton de résidence et celui de l'objet immobilier, sur la base des règles en matière de double imposition intercantonale. Cette règle vaut également pour les biens étrangers.

Ayant cette particularité d'être imposables à leur lieu de situation, les biens immobiliers permettent d'optimiser les successions. Ainsi, l'acquisition d'un bien dans les cantons de Nidwald, Obwald, Schwyz ou Zoug pourrait donner lieu à une donation à un éventuel concubin sans droit de donation, ce qui n'est pas le cas dans les cantons romands où le taux cumulé canton-commune peut atteindre 50% *(voir «Générations Plus», octobre 2009)*.

En tant qu'actifs stables, les biens immobiliers sont un formidable outil pour constituer et développer son patrimoine. Chacun peut concrétiser sa stratégie en fonction de sa situation personnelle et de ses projets. Il n'en reste pas moins vrai que la longueur des cycles immobiliers ne doit pas faire oublier que ce marché n'évolue pas de façon linéaire mais suivant une alternance de périodes différenciées: la conjoncture immobilière varie avec le temps, parfois assez brutalement.