

**Zeitschrift:** Générations plus : bien vivre son âge  
**Herausgeber:** Générations  
**Band:** - (2014)  
**Heft:** 60

**Artikel:** Investir dans l'immobilier : un choix payant?  
**Autor:** F.W.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-831366>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 21.12.2024

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



# Investir dans l'immobilier: un choix payant?

**Oui, la pierre reste une valeur refuge. Mais avant d'acheter un bien dans l'idée de le louer, il importe de bien prévoir l'impact fiscal.**

**I**nvestir 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 possi-

bilités, 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.

## Recours à l'emprunt

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

En effet, les intérêts sont déduc-

PUBLICITÉ

**L'immobilier:  
votre prévoyance à  
portée de main.**

*Vendre maintenant ou plus tard? Nous vous aidons à choisir le bon moment.*

La prévoyance peut être bien plus concrète qu'on ne le pense: l'immobilier, c'est votre prévoyance à portée de main. Depuis 150 ans déjà, Swiss Life mise sur l'immobilier comme placement sûr. Vous envisagez de vendre votre bien, aujourd'hui ou dans quelques années? Nous vous y aidons avec notre conseil professionnel. Nos experts examinent votre bien immobilier et votre situation de prévoyance et vous fournissent les bases pour une décision mûrement réfléchie. Faites appel à notre expérience. En matière d'achat, de financement et de transformation de biens immobiliers également. [swisslife.ch](http://swisslife.ch)

  
**SwissLife**  
L'avenir commence ici.



tibles 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. ◦ F.W. | BCV

## UN EXEMPLE CONCRET

**Envisageons l'acquisition d'un appartement de 80 m<sup>2</sup> 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.**

Le financement, qui porte sur 420 000 fr., est réalisé via un prêt hypothécaire d'une durée de 10 ans à un taux de 2,6%, 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. Cela représente une charge de 20 120 fr. la première année. Des 20 400 fr. de loyer annuel (1 700 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 5 000 fr.), d'où un résultat de 4 480 fr. Avec un taux marginal d'imposition de 35%, l'augmentation d'imposition est de 1 568 fr.

Le bénéfice réalisé lors de la première

année est de 2 912 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 4 200 fr. peut être considéré, dans le calcul, non comme une charge, mais comme un investissement en fonds propres. En tant qu'actifs stables, les biens immobiliers sont un formidable outil pour constituer et développer son patrimoine. La longueur des cycles immobiliers ne doit toutefois pas faire oublier que ce marché n'évolue pas de façon linéaire, mais suivant une alternance de périodes différenciées.

PUBLICITÉ

«Ma famille est là pour moi  
à tout moment.»

Profitez de votre liberté en toute insouciance grâce à la montre d'appel d'urgence Limmex et son mini NATEL® intégré. En cas d'urgence, vous êtes mis en relation avec l'un de vos contacts privés ou avec notre centrale d'appel d'urgence pour obtenir rapidement de l'aide. **Plus d'informations en contactant la hotline gratuite au 0800 84 37 27 et sur [www.swisscom.ch/montre-urgence](http://www.swisscom.ch/montre-urgence).**

[www.swisscom.ch/montre-urgence](http://www.swisscom.ch/montre-urgence)



  
**swisscom**

  
**LIMMEX**  
The Swiss Emergency Watch.

