

QUEL AVENIR POUR VOTRE VILLA ?

Luis FRANCO

Responsable de succursale
Lausanne

Dimitri CASSARD

Responsable de succursale
Lausanne

8 mai 2019



DL MoneyPark, c'est :

Une société du groupe MoneyPark **neutre et indépendante**

Partenaire avec plus d'une vingtaine
d'établissements financiers en Suisse romande

Présente à :

- Lausanne (siège) depuis 2003
- Genève, Nyon et Vevey depuis 2007
- Neuchâtel depuis 2009
- Fribourg réouvert en juin 2018

Composée de plus de **50 collaborateurs**



DL & MoneyPark

Fusion en juillet 2017 :

- **Deux sociétés complémentaires**
au niveau du territoire et des processus
- **Un but commun** : financer des propriétaires
- **Leader national**



Plus de **2 milliards** de prêts hypothécaires négociés par année

160 collaborateurs, + de 25 filiales

Plus de **100 partenaires financiers** en Suisse

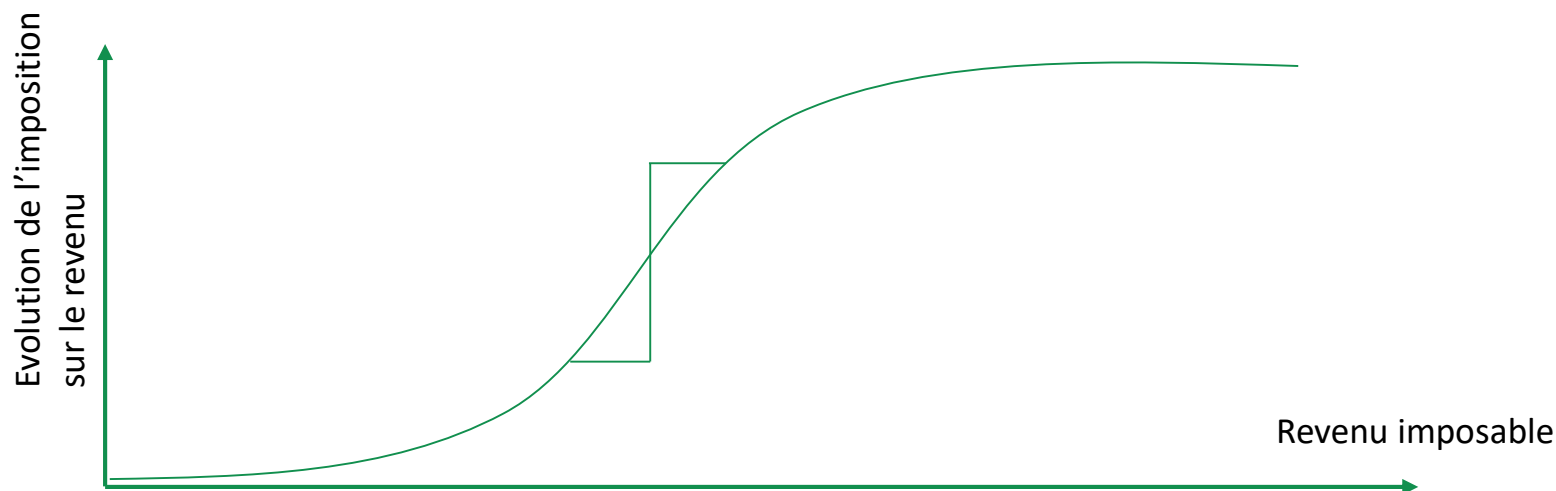
Présentation du couple Plaza

Stéphane et Véronique Plaza ont respectivement 58 et 59 ans. Mariés depuis plus de 30 ans, ils n'ont plus d'enfants à charge.



| | |
|---|---------------|
| Revenu brut annuel : | CHF 160'000 |
| Revenu imposable ICC 2018 : | CHF 116'000 |
| Projection des rentes retraite (1 ^{er} et 2 ^{ème} pilier) : | CHF 90'000 |
| Prix d'achat de la maison en 1996 : | CHF 700'00 |
| Prêt hypothécaire initial : | CHF 560'000 |
| Prêt hypothécaire actuel : | CHF 450'000 |
| Valeur actuelle du bien selon expertise 2018 : | CHF 1'200'000 |

Fiscalité



$$\text{Taux moyen d'imposition} = \frac{\text{Montant de l'impôt sur le revenu}}{\text{Revenu imposable}}$$

VS Taux marginal d'imposition = évolution (+/-) de vos impôts sur le revenu en fonction de votre évolution salariale
(TMI)

TMI Mme & M. Plaza
= 30% sur Cugy

Critères de financement : fonds propres & prêt maximum

Prix : CHF 1'200'000
- 20% de fonds propres : CHF 240'000

Prêt 80% : CHF 960'000

Prêt en 1^{er} rang (~66%)
CHF 792'000

Prêt en 2^{ème} rang (~14%)
CHF 168'000

Amortissement du 2^{ème} rang selon
recommandation de la FINMA, en 15 ans

Critères de financement : tenue de la charge hypothécaire

| | |
|--|------------|
| Intérêts 5% sur CHF 960'000 : | CHF 48'000 |
| Amortissement (CHF 168'000/15 ans) : | CHF 11'200 |
| Entretien (1% de la valeur du bien) : (eau, chauffage, électricité, taxes, ECA, etc.) | CHF 12'000 |
| <hr/> | |
| Charges hypothécaires : | CHF 71'200 |

Cette charge doit être égale ou inférieure au 33% du revenu brut du couple (déduction faite des leasing, petits crédits, pensions alimentaires...).

Revenu nécessaire pour cette acquisition : $\frac{\text{CHF } 71'200}{33\%} = \underline{\text{CHF } 216'000}$ brut/an

Cas de Mme & M. Plaza : calcul de la tenue de la charge hypothécaire une fois à la retraite

| | |
|-------------------------------|------------|
| Intérêts 5% sur CHF 450'000 : | CHF 22'500 |
| Amortissement : | CHF 0 |
| Entretien : | CHF 12'000 |
| <hr/> | |
| Charges : | CHF 34'500 |

Ratio charges/revenu une fois à la retraite : $\frac{\text{CHF } 34'500}{\text{CHF } 90'000} = \mathbf{38\%}$

Risque : leur banque pourrait demander un amortissement extraordinaire du prêt afin de ramener ce rapport à 33%.

Cas de Mme & M. Plaza : présentation de la solution de développement

Madame et Monsieur Plaza possèdent un rez inférieur aménageable en un appartement de 80m² habitables. De plus, une extension du bien permettrait d'augmenter cette surface à 110m² habitables.

| | |
|--|---------------|
| Revenu espéré net annuel (CHF 2'500 *12) : | CHF 30'000 |
| Coût des travaux : | CHF 350'000 |
| (incluant CHF 80'000 de travaux de rénovations énergétiques) | |
| Prêt total après travaux : | CHF 800'000 |
| Nouvelle valeur du bien : | CHF 1'400'000 |

Cas de Mme & M. Plaza : calcul de la nouvelle tenue de charge

| | |
|--|------------|
| Intérêts 5% sur CHF 800'000 : | CHF 40'000 |
| Entretien (1% de CHF 1'400'000) : | CHF 14'000 |
| <hr/> | |
| Charges totales : | CHF 54'000 |
| - Revenu locatif espéré : | CHF 30'000 |
| <hr/> | |
| Charges hypothécaires pour le couple : | CHF 24'000 |

Nouveau ratio charges/revenu : $\frac{\text{CHF } 24'000}{\text{CHF } 90'000} = 27\%$

Le prêt représente le 57% de la nouvelle valeur du bien. Aucun amortissement annuel n'est donc requis.

Cas de Mme & M. Plaza : revenus nets suppl. immédiats liés au bien de rendement

| | |
|---|------------|
| Loyer net perçu par année : | CHF 30'000 |
| - Charges d'exploitation : (taxes foncières, assurances choses, rénovations, etc.) | CHF 3'000 |
| <hr/> | |
| | CHF 27'000 |
| - Intérêts supplémentaires liés aux travaux : (CHF 350'000 *1,10%) | CHF 3'850 |
| <hr/> | |
| Revenus avant impôts : | CHF 23'150 |
| - Impôts TMI (30%) : | CHF 6'945 |
| <hr/> | |
| Revenu additionnel net final: | CHF 16'205 |

Cas de Mme & M. Plaza : rénovations énergétiques & avantage fiscal

CHF 80'000 de travaux visant à optimiser la consommation énergétique du bien seront également exécutés lors de ce chantier.

Mme et M. Plaza passeront d'un chauffage au mazout à un chauffage à distance proposé par leur commune. Ils profiteront également de cette occasion pour refaire l'isolation du toit de leur maison.

Ces travaux d'entretien sont immédiatement déductibles du revenu imposable. La réduction d'impôts sur le revenu pour l'année en cours sera donc de :

$$\text{CHF } 80'000 * 30\% (\text{TMI}) \approx \text{CHF } 24'000$$

A noter que notre couple pourra bénéficier de subventions dans le cadre de ces améliorations de leur bien.

Ce qu'il faut retenir

- Créer un bien de rendement, attaché à votre résidence principale, vous permettra d'obtenir un revenu annuel complémentaire intéressant à l'âge de la retraite.
- Ce même bien de rendement vous permettra de renouveler votre prêt hypothécaire à de meilleures conditions en vous offrant un levier de négociation avec les établissements financiers.
- La rénovation énergétique de votre maison, via des travaux d'entretien, vous permet d'obtenir une réduction immédiate et conséquente de votre charge d'impôts sur le revenu.

Des questions ?

Dimitri Cassard

Email : dc@d-l.ch

Tél. : 021 348 10 08

Luis Franco

Email : lf@d-l.ch

Tél. : 021 348 10 17



MERCI !

