



SwissLife

# Prêts pour l'avenir. Dans vos propres murs.

Devenir propriétaire: les clés pour réaliser son rêve.



# Prêts pour l'avenir.

Etre propriétaire est un rêve aussi vieux que le monde. Acquérir un logement, ce n'est pas seulement trouver un endroit où l'on se sent bien et en sécurité, c'est aussi être maître de ses décisions et choisir en toute liberté, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement. Beaucoup reculent devant la charge financière supposée élevée et renoncent à leur rêve. Pourtant, il suffit souvent, pour y voir clair, d'analyser la situation avec précision et de manière professionnelle.

Swiss Life vous offre son aide; vous profitez ainsi de la longue expérience et du savoir-faire irremplaçable de la plus grande entreprise de prévoyance en Suisse. Avec nos spécialistes en prévoyance, vous définissez vos objectifs et votre propension au risque, vous évaluez votre marge de manœuvre financière et vous recherchez les possibilités d'optimisation de votre situation, par exemple en matière d'encouragement à la propriété du logement, de prêt hypothécaire et d'impôts. Vous décidez alors, en toute tranquillité d'esprit, si vous pouvez réaliser votre rêve et devenir propriétaire, et vous déterminez la marche à suivre.



# Analyse.

## Les avantages du statut de propriétaire.

- Indépendance et sécurité garanties
- Liberté en matière d'aménagement intérieur et de choix architecturaux
- Solution de placement et d'investissement
- Protection contre l'inflation
- Avantages fiscaux, du moins au début, grâce à la déductibilité des intérêts dus

## Bien se préparer pour atteindre rapidement ses objectifs.

L'achat d'un logement dépend de la situation de chacun. L'important, c'est de parfaitement connaître ses besoins et exigences. Mieux vous serez préparé, plus il vous sera facile de trouver le logement de vos rêves. Quoi qu'il en soit, il est indispensable de consacrer suffisamment de temps à la recherche de votre futur domicile.

- Choix personnels: région et localité, faire construire ou acheter un logement existant.
- Emplacement: moyens d'accès, trajet domicile/travail, infrastructure, fiscalité.
- Type d'habitation: superficie et nature du logement, site, équipement, zone à bâtir, type de construction, âge du bâtiment, montant de l'investissement et état d'entretien.
- Aspects financiers et juridiques: critères de financement, assurances, lacunes dans la prévoyance, registre foncier.

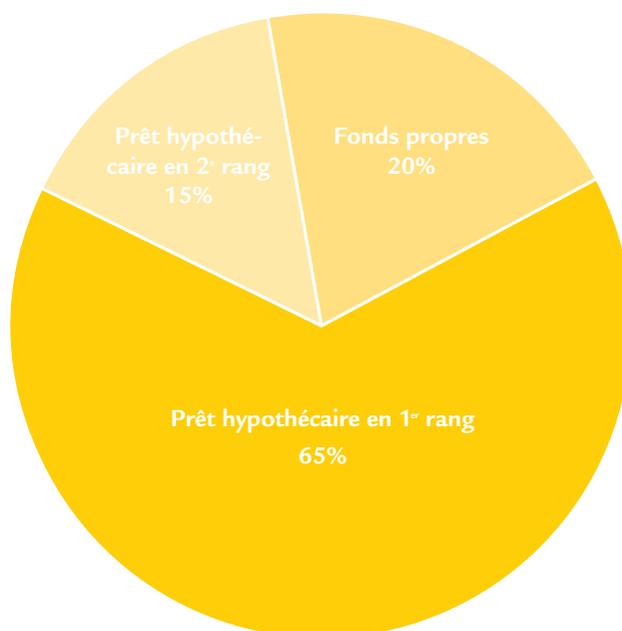
Nous finançons des maisons individuelles ou pour deux familles ainsi que des appartements en propriété. Il est indispensable toutefois que vous utilisiez vous-même ce logement.

# Financement.

## Quel est le montant des fonds propres nécessaires à l'achat?

C'est la valeur vénale du bien immobilier, que nous déterminons nous-mêmes, qui sert de référence pour fixer le montant maximum du prêt hypothécaire.

Les prêts hypothécaires sont garantis par un gage immobilier. En d'autres termes, le bien immobilier à financer sert de gage pour le prêt hypothécaire. Les «droits de gage immobilier» servent de sûreté, par exemple sous la forme de cédules hypothécaires et doivent garantir intégralement le prêt octroyé. Les prêts supérieurs à 65% de la valeur vénale présentent un risque plus élevé, raison pour laquelle le taux du 2<sup>e</sup> rang est majoré.



- Nous accordons un prêt hypothécaire en 1<sup>er</sup> rang jusqu'à concurrence de 65% de la valeur vénale du bien.
- Le prêt hypothécaire en 2<sup>e</sup> rang représente jusqu'à 15% de la valeur vénale et doit être remboursé dans les 10 à 20 ans.
  - La limite de financement est ainsi de 80% de la valeur vénale.
- Les 20% restants doivent par conséquent être des fonds propres.

# Coûts.

## Que me coûte mon logement par an?

Si vous voulez devenir propriétaire, vous devez intégrer certaines charges annuelles dans votre budget:

- intérêts hypothécaires;
- amortissement annuel du prêt hypothécaire en 2<sup>e</sup> rang;
- environ 1% de la valeur du bien pour les charges et les frais d'entretien (chauffage, eau chaude, rénovation de la façade, des fenêtres, etc.).

Pour que la charge financière se situe dans des limites raisonnables, le montant consacré aux intérêts, aux amortissements et aux charges ne doit pas excéder 33% de votre revenu annuel brut. Vous pouvez effectuer des calculs en ligne en fonction de votre revenu et de votre situation patrimoniale sur la page Internet [www.swisslife.ch/fr/hyporechner](http://www.swisslife.ch/fr/hyporechner).



# Concrétisation.

## Comment me procurer des fonds propres ou augmenter mon prêt hypothécaire?

### Les capitaux constitués dans le cadre du 2<sup>e</sup> pilier

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1995, la loi fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (LPP/CO) vous permet d'affecter plus facilement votre capital de prévoyance du 2<sup>e</sup> pilier au financement d'un logement que vous utilisez vous-même, c'est-à-dire

- pour acquérir ou construire pour vos propres besoins un logement en propriété individuelle, en copropriété ou en propriété commune avec votre conjoint (par exemple maison familiale ou appartement en propriété par étage);
- pour financer des investissements destinés à conserver ou à augmenter la valeur du bien;
- pour rembourser des prêts hypothécaires ou en différer l'amortissement;
- pour acquérir une participation dans une coopérative de construction et d'habitation, une société anonyme de locataires ou un organisme de construction d'utilité publique.

Il n'est pas permis d'utiliser les capitaux constitués dans le cadre du 2<sup>e</sup> pilier pour financer une résidence secondaire.

En principe, vous pouvez utiliser votre capital de prévoyance de différentes façons: sous forme de versement anticipé, de mise en gage, ou encore en combinant ces deux possibilités. Jusqu'à 50 ans révolus, le montant maximum pouvant être utilisé correspond à la prestation de libre passage acquise au moment du versement anticipé. Après 50 ans, le montant maximum est égal soit à la prestation de libre passage acquise à l'âge de 50 ans, soit à la moitié de votre prestation de libre passage disponible au moment du versement anticipé, si ce montant est supérieur.

### Quelles sont les différences entre versement anticipé et mise en gage?

	Versement anticipé	Mise en gage
Signification	Considéré de la même manière que les fonds propres.	Prise en compte comme fonds propres. Nous accordons des prêts hypothécaires plus élevés en contrepartie de la mise en gage des droits à la prestation de libre passage.
Imposition	Imposé par la Confédération et par les cantons comme un revenu (taux réduits).	Pas d'imposition. Exception: en cas de réalisation du gage, l'imposition s'effectue selon les mêmes modalités qu'en cas de versement anticipé.
Remboursement	Obligatoire en cas de vente du logement (exception: le versement anticipé est à nouveau investi dans les 2 ans dans une propriété du logement). A titre volontaire, en tout temps possible jusqu'à 3 ans avant le départ à la retraite (exception: cas de prévoyance). Il est recommandé de rembourser au moyen d'une assurance constitutive de capital.	L'amortissement du prêt hypothécaire correspondant doit avoir lieu dans les 10 à 20 ans, dans tous les cas 5 ans avant le départ à la retraite.

### Quelles sont les répercussions sur mon avoir de prévoyance d'un versement anticipé ou d'une mise en gage?

Le versement anticipé ou la mise en gage du capital constitué dans le cadre du 2<sup>e</sup> pilier peut servir à financer la propriété du logement pour ses propres besoins. Prélever une partie de l'avoir de vieillesse entraîne une réduction des prestations de prévoyance vieillesse, et aussi – normalement – des prestations en cas d'invalidité et de décès. En contrepartie, le bien immobilier acquis grâce au versement anticipé constitue une garantie dans la perspective de la prévoyance vieillesse. En cas de mise en gage, par contre, il n'y a pas de lacune.

### Et en cas d'invalidité, suis-je assuré?

Si vous optez pour le versement anticipé, nous vous recommandons de prévoir une couverture des risques de décès et d'invalidité et de conclure une assurance correspondante. Avec la mise en gage, l'assurance de risque obligatoire couvre ces risques. Nous vous informerons volontiers des avantages et des inconvénients des différentes formules dans le cadre d'un entretien personnel et vous soumettrons une solution parfaitement adaptée à votre situation.

### **Les capitaux constitués dans le cadre du 3<sup>e</sup> pilier**

Mettre en gage le capital provenant des polices du 3<sup>e</sup> pilier (3a et 3b) de Swiss Life permet un financement supérieur à la limite normalement fixée à 80%. La valeur de rachat de la police au moment de la mise en gage constitue pour nous une garantie supplémentaire. Il faut alors mettre la police d'assurance en dépôt auprès de Swiss Life. En cas de mise en gage d'une assurance relevant du pilier 3a, il est indispensable que le logement soit utilisé personnellement par le preneur d'assurance et qu'il soit sa propriété.

La mise en gage de la police n'entraîne pas l'extinction de la prestation d'assurance. Toutefois, en cas d'insolvabilité du preneur d'assurance, le créancier hypothécaire peut faire valoir des droits sur cette prestation. On ne peut que recommander, ici aussi, de peser et soupeser avec soin les avantages et les inconvénients d'une telle décision.



# Economies.

## Comment économiser des impôts grâce au prêt hypothécaire?

### Amortissement

Il faut rembourser le prêt hypothécaire en 2<sup>e</sup> rang dans les 10 à 20 ans, au plus tard toutefois 5 ans avant le départ à la retraite. En cas de remboursement d'un montant annuel constant durant 10 à 20 ans, on dit que l'amortissement est direct. La dette hypothécaire et le montant des intérêts diminuent au fil du temps. Par contre, votre charge fiscale s'accroît car votre revenu imposable et votre fortune sont plus élevés. Il existe une autre possibilité: l'amortissement indirect. Il vous suffit de conclure auprès de Swiss Life une assurance constitutive de capital relevant du pilier 3a ou 3b, qui présente un capital final équivalant au montant du prêt hypothécaire en 2<sup>e</sup> rang, à la fin de la période d'amortissement.

Au lieu d'amortir directement le prêt hypothécaire, vous versez chaque année une prime pour votre police et épargnez ainsi ce montant qui, à l'échéance de l'assurance, permet alors d'amortir intégralement le prêt hypothécaire en 2<sup>e</sup> rang.

### Intérêts des dettes

Sur la base des dispositions légales actuellement en vigueur, les intérêts des dettes privées sont en principe déductibles jusqu'à concurrence de 50 000 francs suisses. Des intérêts sur dettes plus élevés doivent être considérés au cas par cas. Toutefois, les cantons calculent la «valeur locative» du bien immobilier et en tiennent compte en tant que revenu. En règle générale, cependant, la déduction des intérêts sur dettes est supérieure à la valeur locative calculée par les autorités fiscales.

## Quelles sont les répercussions fiscales de l'amortissement direct ou indirect?

	Amortissement direct	Amortissement indirect
La dette hypothécaire	diminue	reste constante
Les intérêts hypothécaires	diminuent	restent constants
Les déductions fiscales pour les intérêts	diminuent	restent constantes
Avantages fiscaux supplémentaires	aucun	déductibilité de la prime versée pour le pilier 3a
Globalement, la charge fiscale	augmente	reste constante, voire diminue légèrement (si des primes sont versées dans le cadre du pilier 3a)
Particularités		garantie supplémentaire en cas de décès ou d'invalidité si amortissement indirect au moyen de polices 3a ou 3b de Swiss Life

# Avantages.

Swiss Life vous offre des avantages décisifs.

- Une prestation de conseil complète, fournie par un professionnel
- Des solutions claires et simples
- Un conseil chez vous, à domicile, ou près de chez vous
- Des conditions intéressantes
- Le traitement gratuit de votre demande de prêt hypothécaire
- La possibilité d'opter pour un amortissement indirect



Prêts pour l'avenir.



**SwissLife**  
Prêts pour l'avenir.