

# Conséquences fiscales selon le mode de financement adopté

Sans prétention d'exhaustivité, cet article aborde quelques-uns des modes de financement de l'acquisition d'un bien immobilier par une personne privée et les conséquences fiscales qui peuvent en découler, ce dans un but d'ajouter un paramètre dans la prise de décision du futur propriétaire dans le cadre de son examen du coût financier de l'opération.

**Bernard Jahrmann**  
Expert-comptable diplômé

Pendant bien des années, un apport de fonds propres et un emprunt hypothécaire à taux flottant constituait la règle du financement de l'acquisition d'un bien immobilier.

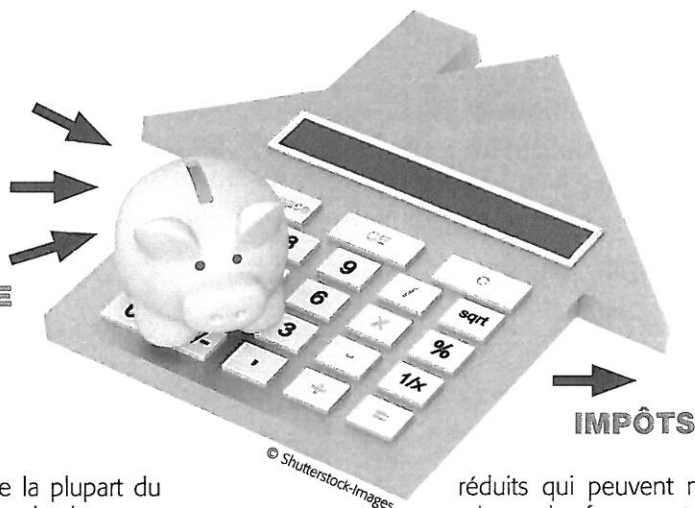
Les banques, les assurances, les fonds de prévoyance et autre épargne ont permis d'élargir les possibilités de financement, apportant un avantage fiscal pour certains ou des sorties de liquidités moins importantes pour d'autres.

Le cas qui reste néanmoins le plus classique se trouve être le prêt. Celui-ci peut provenir de la famille, d'une banque, d'une assurance, etc. Le prêt en lui-même ne représente «qu'un» déplacement de fonds; en matière fiscale, cela n'est ni un revenu, ni une dépense, donc aucune conséquence. Il en ira de même de l'amortissement (remboursement), un peu moins de liquidités, avec pour conséquence un peu moins de dettes, donc aucun changement dans la fortune. Seuls les intérêts seront déductibles du revenu imposable, dans la limite prescrite par les lois

**BANQUE**

**ASSURANCE**

**FOND DE PRÉVOYANCE**



d'impôt. La parade la plupart du temps proposée par les banques et assurances consiste à maintenir la dette au montant initial et de constituer parallèlement un capital au travers d'un compte ou d'une police de 3<sup>e</sup> pilier A. Les contributions qui y seront versées seront entièrement déductibles du revenu. Cela revient quasiment à obtenir une déduction fiscale pour l'amortissement de la dette, sachant que ce capital est destiné, à un moment ou un autre, au remboursement du créancier hypothécaire. L'avantage résidant dans le fait d'économiser des impôts au travers de ces cotisations à un taux variant grosso modo entre 25% et 35% est le paiement d'un impôt réduit lors de l'encaissement du capital, comme on le verra plus bas.

## Gros écarts entre cantons

Une partie du financement, soit fonds propres soit pour l'amortissement de la dette, peut parfois provenir d'un capital de 3<sup>e</sup> pilier A ou de la caisse de retraite. Les versements effectués lors de la constitution du capital a en général pu permettre des économies fiscales avantageuses (voir ci-dessus). Dès lors, il est normal que, lors de l'encaissement, une ponction soit opérée par le fisc. Toutefois, cela s'effectue avec des taux

réduits qui peuvent néanmoins varier fortement d'un canton à l'autre. Pour un capital de 200 000 fr. par exemple, une personne mariée, 40 ans, habitant dans le chef lieu, cela tourne autour de 11 000 fr. d'impôt (5% - 6%) dans les cantons de Genève, Valais, Berne, pour passer à 13 000 fr. (6.5%) dans le Jura et finir à environ 16 000 fr. (8%) à Neuchâtel, Fribourg et Vaud, ce dernier remportant la «palme».

**«Une partie du financement, soit fonds propres soit pour l'amortissement de la dette, peut parfois provenir d'un capital de 3<sup>e</sup> pilier A ou de la caisse de retraite.»**

A noter que depuis quelques temps, certains fonds de prévoyance proposent de financer ces acquisitions immobilières. Si les taux sont peut-être un peu moins intéressants que ceux qui peuvent être obtenus auprès des banques et assurances, cela présente l'avantage que les intérêts payés (donc déductibles fiscalement à un taux normalement élevé) bénéficieront au fonds de prévoyance, donc aux assurés, soit, en partie, l'assuré/propriétaire immobilier. Et ces intérêts, ajoutés à son capital de prévoyance, lui reviendront un jour, mais à un taux fortement réduit.