

Financer l'achat de mon logement

comment dois-je m'y prendre ?

Des questions à éclaircir

- Quelle part minimale de fonds propres dois-je verser pour acquérir un logement ?
- Que dois-je faire pour obtenir l'aide à l'acquisition de mon logement par mon 2^e pilier ?
- Dois-je avoir amorti intégralement mon prêt hypothécaire à l'âge de ma retraite ?
- Nous achetons à deux : peut-on chacun obtenir le versement de notre capital de libre passage ?
- Quelles démarches dois-je entreprendre pour obtenir un prêt hypothécaire ?

Autres dépliants sur l'immobilier :

- Nous achetons un bien ensemble, quelle forme de propriété choisir ?
- J'ai trouvé l'objet de mes rêves, dois-je conclure une promesse de vente ?
- Je suis étranger, puis-je acheter un bien immobilier en Suisse ?
- L'appellation *frais de notaire* est trompeuse, que cache-t-elle en réalité ?
- Faire don d'un bien immobilier, est-ce une bonne idée ?

Autres sujets disponibles :

- Union
- Successions
- Sociétés
- Généralités

www.notaires-geneve.ch

Permanence de la Chambre des notaires
13, rue Verdaine
CH-1204 Genève
Téléphone : 022 781 08 28
Consultations tous les jeudis de 10h à 18h30, sans rendez-vous

Secrétariat de la Chambre des notaires
10, rue Farel
CH-1204 Genève
Téléphone : 022 310 72 70
Fax: 022 310 72 86
info@notaires-geneve.ch

Financer son logement

Avant de se lancer tête baissée dans l'achat d'un logement, il importe de bien réfléchir à son financement.

Celui-ci est en général une combinaison de fonds propres et d'un prêt hypothécaire.

Les fonds propres

Ils peuvent provenir de diverses sources :

- les économies personnelles ;
- une aide familiale ou autre (prêt, donation) : elle entraîne des effets tant pour ceux qui prêtent ou donnent que pour ceux qui reçoivent (sur le plan civil et fiscal) ;
- un mécanisme d'aide à l'acquisition du logement.

Les mécanismes d'aide :

Il existe plusieurs mécanismes légaux, tant fédéraux que cantonaux, d'aide à l'acquisition d'un logement. Le plus courant relève de la loi fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (2^e pilier), entrée en vigueur en 1995. Cette loi prévoit qu'un assuré peut utiliser son avoir de libre passage pour acquérir son logement. Les fonds peuvent être obtenus par versement anticipé du capital ou par mise en gage de l'avoir de libre passage.

Il est également possible d'utiliser ces fonds pour le remboursement du prêt hypothécaire grevant le domicile principal.

La loi soumet toutefois la mise en œuvre de ces moyens à certaines conditions :

- les fonds doivent être utilisés pour l'achat, la construction ou la rénovation du logement principal de l'assuré : il est donc exclu d'utiliser l'argent de son 2^e pilier pour acheter une maison de vacances ou une résidence secondaire ;
- l'assuré qui a plus de cinquante ans ne peut bénéficier qu'en partie du montant de son avoir de libre passage ;
- l'assuré marié (ou en partenariat enregistré) doit obtenir le consentement écrit de son conjoint (ou partenaire) ;
- le versement du capital ne peut être accepté moins de trois ans avant l'âge de la retraite ;
- en cas de revente du logement, l'argent obtenu doit être rendu à l'institution de prévoyance (cette condition fait l'objet d'une mention au Registre foncier).

A noter que les impôts relatifs au versement du capital doivent être payés tout de suite.

Attention : les incidences d'un retrait du capital sur les prestations futures doivent être soigneusement étudiées !

Le prêt hypothécaire

C'est un prêt accordé par une banque ou une assurance et garanti par un bien immobilier. Le taux d'intérêt d'un prêt hypothécaire (c'est-à-dire immobilier) est plus bas que pour un prêt ordinaire. En effet, le prêteur estime que la qualité d'un gage immobilier est en général plus sûre et plus stable que celle d'un autre bien.

Un prêt hypothécaire peut être conclu selon deux modalités :

- avec amortissement direct : le prêt est remboursé par tranches régulières ; la dette et les intérêts diminuent à chaque paiement, alors que la charge fiscale augmente proportionnellement à la réduction des déductions fiscales ;
- avec amortissement indirect : le bénéficiaire du prêt conclut une assurance-vie ; en contrepartie, la banque renonce au versement des amortissements réguliers ; l'acquéreur, quant à lui, paie ses primes d'assurance-vie ; à l'échéance de celle-ci, le capital est versé comme amortissement unique de la dette hypothécaire. Cette dernière reste donc constante pendant toute la durée du crédit.

Le recours aux services d'un notaire dans les démarches de financement immobilier est une aide appréciable : il encaisse les fonds propres et les verse au vendeur, il établit le contrat dans le cas d'une aide familiale (prêt ou donation), il intervient dans l'exécution des démarches liées à l'obtention du prêt hypothécaire et du capital provenant de l'institution de prévoyance professionnelle, et effectue toute autre démarche nécessaire.