

DEMAIN
JE DEVIENS
PROPRIÉTAIRE
• *Comment acquérir son logement* •

Jean Winkler & Partners

Cette société, établie à Genève et à Lausanne, traite toutes les questions relevant de l'expertise fiscale, de la prévoyance et des placements sous diverses formes.

Confronté régulièrement à ces problèmes de placement, notamment à ceux découlant de l'accès à la propriété immobilière, et constatant que beaucoup de personnes rencontrent énormément de difficultés à recueillir toutes les informations qui leur sont nécessaires, Jean Winkler & Partners a décidé de participer à l'édition et à la réalisation de cet ouvrage.

Directeur de la collection: Jean-Claude Prélaz

Conception et réalisation graphique:

JCP marketing et communication SA, Genève

www.lectorat.ch

Illustrations: E. Buchschacher

© 2000 Copyright JCP marketing et communication SA - Genève

Georg Éditeur - 46, ch. de la Mousse - 1225 Genève

Tous droits de reproduction y compris par la photocopie, de traduction et d'adaptation réservés pour tous pays.

ISBN 2-8257-0713-9

Sommaire

1. Comment comprendre l'évolution du marché immobilier?	11
• Baisse des prix de vente	12
• Une offre différenciée	15
• Droits et devoirs du propriétaire	18
• Les différentes formes de propriété	19
• A qui s'adresser ?	22
• Quelques conseils	25
• En résumé	27
2. Avez-vous le profil du futur propriétaire?	31
• Investir dans la pierre, un placement sûr?	32
• Calcul budgétaire de base	33
• La règle d'or en matière d'accès à la propriété	36
• Acheter ou construire ?	38
• Une maison sur plan	40
• Baisse des coûts de la construction	40
• Honoraires d'architectes	42
3. De quels fonds propres disposer?	45
• La loi fédérale sur l'encouragement à la propriété	46
• Retrait de sa prévoyance professionnelle	48
• La gourmandise du fisc	49
• Réduction des prestations vieillesse	51
• Mise en gage des avoirs LPP et autres formes de cautionnement	55
4. Existe-t-il une aide fédérale d'accès au logement?	59
• Caution de la Confédération	60
• Abaissement de base	60
• Abaissement supplémentaire	61

5. Quels sont les principes de base du financement?	65
• Hypothèques à taux fixe ou variable	66
• Taux d'intérêt différenciés	73
• Les deux modèles d'amortissement direct	75
• Les avantages de l'amortissement indirect	78
• Dispositions légales concernant le 3 ^e pilier	80
• Les produits mixtes d'assurance	82
6. Quels sont les frais liés à l'acquisition d'un bien immobilier?	87
• Les conseils d'un expert	87
• Crédit de construction	89
• Retrait du 2 ^e ou 3 ^e pilier	90
• Frais de notaire	91
• Registre foncier et droit de mutation	94
7. Comment assurer sa propriété?	97
• Assurances de construction	97
• Assurances du propriétaire	98
• Attention à la sous-assurance	100
8. Comment calculer votre plan de financement?	103
• Les charges liées à la propriété	104
• Les charges annuelles	105
• Exemples de financement	106
9. Quels sont les impôts spécifiques du propriétaire?	111
• Impôt foncier	112
• La valeur locative	113

• Impôt sur la fortune	116
• Impôt sur les valeurs mobilières des SI	116
10. Quel modèle de financement existe-t-il en fonction des charges financières et fiscales du propriétaire?	121
• Les éléments déductibles du revenu	122
• Résumé des déductions fiscales	125
• Tableau de financement	126
11. Le propriétaire paie-t-il plus d'impôt que le locataire?	129
• Différences entre locataires et propriétaires	129
• Impact de la propriété à moyen et long terme	133
• Impact de la propriété sur la prévoyance	134
12. Qu'en pensent des spécialistes?.....	139
• Olivier Ferrari, Coninco SA	139
• Pierre Milliet, de Rham Finances SA	144
13. En résumé	151
14. Existe-t-il des nouveaux propriétaires heureux?	151