

Propriété du logement en Suisse



Informations pour les nouveaux arrivants

Autorisation, financement, admissibilité financière, amortissement: si vous prévoyez d'acquérir un logement en propriété en Suisse, vous devriez commencer par vous faire une idée des conditions. Il est indispensable d'être conseillé par des spécialistes afin de prendre les bonnes décisions dès le début.

Si, en tant que nouvel arrivant, vous souhaitez acquérir un bien immobilier en Suisse, veillez à bien vous informer au préalable. La première étape consiste à clarifier les conditions légales: si, en tant que citoyen d'un pays de l'UE ou de l'AELE ou ressortissant d'un pays tiers, vous êtes déjà locataire de votre logement en Suisse, vous devriez, en règle générale, être titulaire d'une autorisation de séjour B. Dans ce cas, vous pouvez acquérir un terrain, une maison ou un appartement pour votre besoin propre. Si vous êtes titulaire d'un permis d'établissement C en Suisse, vous avez le droit d'acheter plusieurs terrains d'habitation ou immeubles de toutes sortes.

Pour les personnes ne résidant pas en Suisse, l'acquisition d'un bien immobilier est soumise à autorisation.

Le financement de votre bien immobilier

De manière générale, le fournisseur d'hypothèques finance jusqu'à 80% de la valeur vénale (valeur de marché du bien immobilier). Vous devez donc apporter au moins 20% du prix

d'achat sous forme de fonds propres. À Credit Suisse AG le montant minimal d'une hypothèque est de 1 000 000 CHF.

En général, le financement proposé par le fournisseur d'hypothèques est divisé en une première et en une deuxième hypothèque. Au Credit Suisse, la première hypothèque ne permet de financer que jusqu'à 66% du prix d'achat. Si le besoin de financement est supérieur, vous devez souscrire une deuxième hypothèque pour la somme restante. Cette deuxième hypothèque doit être remboursée par des amortissements périodiques en l'espace de 15 ans au maximum ou avant les 65 ans révolus du titulaire.

Calcul de l'admissibilité

Afin que l'admissibilité soit assurée, le coût du logement (intérêts hypothécaires, amortissement ainsi que frais d'entretien et frais accessoires) ne devrait pas dépasser un tiers de votre revenu brut. Le Credit Suisse calcule donc les intérêts hypothécaires théoriques avec un taux moyen à long terme de 5%.

S'y ajoutent l'amortissement ainsi que les frais accessoires et les frais d'entretien, comme les factures d'énergie, d'assurance et de petites réparations, qui doivent également être prises en compte dans le calcul de l'admissibilité. Ils sont en règle générale chiffrés à hauteur de 1% de la valeur vénale par an.

Les types d'hypothèque en Suisse

En Suisse, on fait généralement la différence entre les types d'hypothèque ci-après:

1. Hypothèque à taux fixe
Hypothèque se définissant par un taux d'intérêt fixe pour une durée et un montant fixes.
2. Hypothèque à taux fixe débutant à une date ultérieure
Variante de l'hypothèque à taux fixe dont le taux d'intérêt est fixé jusqu'à 36 mois à l'avance.
3. Hypothèque SARON
Hypothèque d'un montant fixe dont le taux d'intérêt est lié au SARON¹. L'évolution du taux du marché se reflète dans celle du taux hypothécaire. Si le taux SARON est négatif, le prix sera calculé sur la base d'un taux SARON de 0,00%.
4. Hypothèque à taux variable
Hypothèque à durée et à montant flexibles dont le taux d'intérêt est sans cesse adapté au niveau actuel du marché.

1 Saron = Swiss Average Rate Overnight; taux d'intérêt auquel les banques se prêtent mutuellement de l'argent à court terme.

Vous pouvez discuter en détail à tout moment et sans engagement des produits hypothécaires correspondants (modèles hypothécaires) et des durées avec un expert hypothécaire du Credit Suisse.

Dans le cas de l'amortissement indirect, le montant du remboursement est placé sur un compte de prévoyance, un dépôt du pilier 3a ou une assurance-vie. Ces montants ne sont utilisés pour le remboursement de la dette hypothécaire qu'à l'échéance du pilier 3a.

Amortir tout en allégeant les impôts

En Suisse, on distingue l'amortissement direct de l'amortissement indirect. Dans le cas de l'amortissement direct, vous remboursez l'hypothèque à la banque par des versements réguliers.

Exemple simple de calcul d'un financement immobilier

	Montant (en CHF)	Remarques
Financement		Revenu mensuel brut: 17 000 CHF
Prix d'achat	1 000 000	100%
Fonds propres	200 000	20%
1 ^{re} hypothèque	660 000	66%
2 ^e hypothèque	140 000	14%
Frais de logement		
Frais d'intérêts annuels de la 1 ^{re} hypothèque (à 5%) ¹	33 000	
Frais d'intérêts annuels de la 2 ^e hypothèque (à 5%) ¹	7 000	
Amortissement annuel (calculé sur 15 ans) ²	9 335	Selon le modèle d'amortissement (direct ou indirect), différents avantages fiscaux se présentent.
Entretien annuel et frais accessoires (calculés à 1% de la valeur vénale)	10 000	Électricité, eau, chauffage, assurances, maintenance du bien immobilier, y compris petites réparations et entretien
Coût annuel du logement³	59 335	
Coût mensuel du logement	4 945	
Revenu		
Revenu brut mensuel	17 000	
Admissibilité		
Charge hypothécaire mensuelle	29,1%	Règle de base: au maximum 33% du revenu brut mensuel

1 Ces 5% sont une moyenne à long terme pour garantir l'admissibilité également en cas de taux d'intérêt plus élevé.

2 Dans le cadre de l'amortissement, l'hypothèque ou une partie de celle-ci est remboursée par des montants identiques, généralement annuels. La deuxième hypothèque est soumise à une obligation d'amortissement. Elle doit être en général remboursée en l'espace de 15 ans, au plus tard lorsque le titulaire atteint l'âge de 65 ans.

3 Les frais annuels du propriétaire du logement se composent des charges d'intérêts, du montant de l'amortissement et des frais accessoires. Ils ne devraient pas dépasser un tiers du revenu brut annuel.

Contactez-nous

C'est avec plaisir que nous prendrons rendez-vous avec vous. Selon l'étape que vous souhaitez franchir, nous vous indiquerons quels éléments et documents vous devrez apporter pour l'entretien personnalisé.

Appelez-nous au +41 844 100 112*.

Vous trouverez d'autres informations utiles concernant l'achat d'un bien immobilier, des conseils, des exemples de calcul, des check-lists de documents et des calculateurs en ligne vous permettant d'établir l'admissibilité, la fiscalité ou l'attractivité du lieu de domicile sur le portail hypothécaire du Credit Suisse à l'adresse:

credit-suisse.com/hypotheques

* Les communications téléphoniques peuvent être enregistrées.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et peut varier à l'avenir. Ce document ne contient pas de conseil fiscal de quelque nature que ce soit. Toute information générale de nature fiscale fournie dans le présent document ne saurait remplacer un conseil fiscal global individuel. Vous devriez consulter un conseiller fiscal professionnel si nécessaire.



CREDIT SUISSE (Suisse) SA

Case postale
CH-8070 Zurich
credit-suisse.com

Les informations fournies constituent un support marketing. Elles ne doivent pas être interprétées comme un conseil financier ou autre fondé sur la situation personnelle du destinataire ni comme le résultat d'une analyse indépendante et objective. Les informations fournies dans le présent document ne sont pas juridiquement contraignantes et ne constituent ni une offre ni une incitation visant à la conclusion de quelque transaction financière que ce soit. Les informations fournies dans le présent document ont été élaborées par Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales (ci-après «CS») avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Les informations et les opinions exprimées dans le présent document reflètent celles du Credit Suisse au moment de la rédaction et sont sujettes à modification à tout moment sans préavis. Elles proviennent de sources considérées comme fiables. Le CS ne fournit aucune garantie quant au contenu et à l'exhaustivité de ces informations et, dans la mesure où la loi le permet, il décline toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Les informations fournies dans le présent document sont réservées au seul usage de son destinataire. Il est interdit d'envoyer, d'introduire ou de distribuer ces informations ou une copie de celles-ci aux Etats-Unis ou de les remettre à une personne US (au sens de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). La reproduction intégrale ou partielle du présent document sans l'accord écrit du CS est interdite. Les principaux risques associés aux placements immobiliers incluent la liquidité limitée du marché immobilier, l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires, l'évaluation subjective des immeubles, les risques intrinsèques liés à la construction d'immeubles et les risques environnementaux (p. ex. terrains contaminés).
Copyright © 2021 Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales. Tous droits réservés.