

# Facteurs de coûts importants pour la propriété immobilière

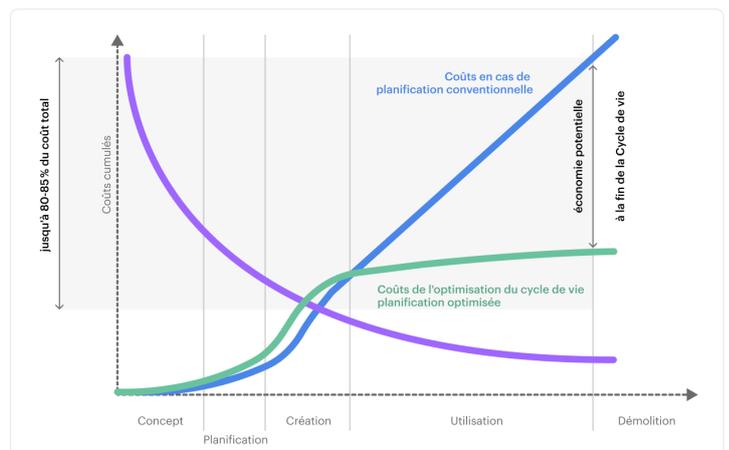
Posséder un bien immobilier s'accompagne de coûts qui sont souvent sous-estimés et qui dépassent les simples frais de financement. Les personnes qui décident d'acheter une maison ou un appartement ne doivent pas seulement tenir compte du prix d'achat et des intérêts hypothécaires, mais aussi des charges financières cachées qui peuvent apparaître au fil du temps. Cet article met en lumière les principaux coûts supplémentaires et indique les points auxquels les futurs et actuels propriétaires doivent être attentifs afin d'éviter les surprises.

## 1. Assurances et entretien courant : des obligations financières régulières

Dans presque tous les cantons de Suisse, une L'assurance immobilière est obligatoire pour couvrir les dommages causés par le feu et les événements naturels couvre les frais de santé. Le coût de cette assurance dépendent de la valeur du bien immobilier et peuvent s'élever à quelques centaines de francs par an. Outre cette assurance, il convient également de les coûts d'entretien courants. Une règle générale veut que Les propriétaires devraient mettre de côté chaque année environ 1 à 2% de la valeur du bien immobilier pour les rénovations et les assainissements.

## 2. Les aspects fiscaux : Valeur locative et impôt sur le bénéfice

En Suisse, la propriété est imposée en tant que "revenu" par le biais de la valeur locative. La valeur locative augmente le revenu imposable du propriétaire, ce qui peut être quelque peu compensé par des déductions pour les intérêts hypothécaires. En cas de vente ultérieure du bien immobilier, il y a en outre un impôt sur les gains immobiliers, qui peut représenter jusqu'à 40% du bénéfice selon le canton. Ces particularités fiscales devraient être prises en compte



lors de la planification financière à long terme afin d'éviter les impasses financières.

## 3. Rénovations, assainissements énergétiques et frais communs : des investissements à long terme

Au fil des années, des rénovations et des assainissements peuvent s'avérer nécessaires pour maintenir la valeur du bien immobilier. Les rénovations énergétiques telles que l'amélioration de l'isolation thermique ou le remplacement des anciens systèmes de chauffage deviennent de plus en plus importantes et souvent plus coûteuses en raison des exigences réglementaires croissantes. En même temps, ils offrent des avantages fiscaux et même, dans certains cas, des aides de l'État. Ceux qui vivent en copropriété devraient en outre garder un œil sur les frais communs qui sont générés chaque année et qui

peuvent varier considérablement selon l'objet et la gestion, comme les contributions à l'entretien de l'immeuble, l'entretien du jardin, le nettoyage des parties communes et les réserves pour les réparations importantes.

#### 4. Frais de notaire et de registre foncier : Frais d'entrée inévitables

L'achat d'un bien immobilier nécessite l'intervention d'un notaire et l'inscription au registre foncier. Ces frais varient selon les cantons et se situent entre 0,1 et 1" % du prix d'achat. Comme l'acheteur et le vendeur se partagent généralement les frais de notaire et de registre foncier, il est conseillé de clarifier suffisamment tôt la répartition des coûts. Cela permet d'éviter les malentendus et d'avoir dès le départ une idée claire des frais encourus.

#### 5. Droits de mutation et cédules hypothécaires : différences régionales

Dans certains cantons, l'achat d'un bien immobilier est soumis à des droits de mutation, qui varient généralement entre 1 et 3,3% du prix d'achat. Cet impôt est uniquement supporté par les acheteurs et peut, selon la région, représenter une charge supplémentaire considérable. A cela s'ajoute la cédule hypothécaire, un document qui est inscrit au registre foncier pour garantir l'hypothèque. L'établissement de ce document peut coûter 0,1 à 0,3" % supplémentaire du prix d'achat.

#### 6. Planification et construction : des coûts qui dépassent le prix d'achat

Lors de la construction d'une nouvelle maison ou de rénovations importantes, les frais d'architecte, d'agent immobilier et d'assurance s'ajoutent à la construction proprement dite. Les imprévus tels que les changements de plans ou les retards de construction peuvent également grever le budget. De même, les raccordements à l'eau, à l'électricité et à Internet sont souvent plus chers qu'on ne le pense au départ. Pour éviter les surprises, il convient de prévoir une marge pour ce genre d'éventualités.

#### Conclusion : la clarté financière pour un succès à long terme

Devenir propriétaire d'un bien immobilier est une décision importante qui comporte de nombreux avantages, mais aussi de nombreux coûts cachés. Pour relever ces défis, une planification précise est indispensable. Avec une estimation réaliste et un tampon pour les coûts inattendus, les propriétaires immobiliers peuvent bien maîtriser les aspects financiers de la propriété et profiter de leur logement à long terme.

#### Réserver une consultation gratuite maintenant



Expertise en immobilier. Simple, sans engagement et gratuit.

Scanner le code ou consulter la page : [qr.properti.ch/conseil13](https://qr.properti.ch/conseil13)

#### Connaissez-vous la valeur de marché de votre bien



Calculez maintenant gratuitement la valeur de marché de votre bien immobilier.

Scanner le code ou consulter la page : [qr.properti.ch/calcul1](https://qr.properti.ch/calcul1)