

PROJET DE FINANCEMENT HYPOTHECAIRE



PROJET

Dossier personnel à l'intention de

Jean EXEMPLE

Anne EXEMPLE

Rue de l'Exercice 32

1200 GENEVE

Calculs basés sur le régime des personnes
soumises à l'impôt à la source sur Genève



Rue Roi-Victor-Amé 7
1227 Carouge

www.univie.ch

Votre conseiller :

Info

Info@univie.ch

Téléphone :

022 839 66 30

Fax :

022 839 66 32

Mobile :



ANALYSE PROJET HYPOTHECAIRE

PERSONNES IMPOSEES A LA SOURCE

9 janvier 2008

PROJET

Pour : Jean EXEMPLE et Anne EXEMPLE

Etat et optimisation de la situation fiscale

Les calculs fiscaux sont basés sur le barème : Marié B6 (avec 2 charges et 1/1 frais de garde) du tarif fiscal 2006

Pour le couple

Jean EXEMPLE

Déduction d'un 3ème pilier de Fr. 7093.--
Durée 30 ans (Revenu annuel = 90000)

	<u>Revenu fiscal actuel</u>	<u>Après déductions</u>
Revenu annuel	SFr. 165'000.00	SFr. 151'542.00
Assiette fiscale	Fr. 164401.-- à Fr. 165000.--	Fr. 151201.-- à Fr. 151800.--

Anne EXEMPLE

Déduction fiscale maximale de Fr 6365.-
Durée 30 ans (Revenu annuel = 75000)

Taux d'imposition	16.45%	15.10%
Total impôts	SFr. 27'142.50	SFr. 22'882.84
Différence	SFr. 4'259.66	

Les calculs de cette étude sont donnés en toute bonne foi, sur la base des indications fournies par le client. Il ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité du conseiller, ni être opposables aux chiffres définitifs présentés par le notaire, l'administration fiscale, la banque ou les autres intervenants financiers.

Plan financier

Change CHF / EUR

1.65

Coût total du projet	SFr. 820'000.00	€ 496'969.70
Fonds propres (hors frais de notaire et bancaires)	SFr. 150'000.00	€ 90'909.09
Montant à financer	SFr. 670'000.00	€ 406'060.61

Amortissement indirect maximal

SFr. 407'639.00

Amortissement direct obligatoire

SFr. 262'361.00

Remarques pour amortissement indirect

Sans prise en compte des Bonus de l'AV

Taux d'intérêt **4.00%**

Durée **30** ans

Intérêts annuels de la part non amortie

SFr. 16'305.56

Primes annuelles risque et amortissement

SFr. 13'894.00

SFr. 2'873.47

Intérêts et amortissement direct annuel

SFr. 15'172.36

SFr. 38'746.17

Total des charges annuelles

SFr. 45'371.92

SFr. 41'619.63

ANALYSE PROJET HYPOTHECAIRE

PERSONNES IMPOSEES A LA SOURCE

9 janvier 2008

PROJET

Pour : Jean EXEMPLE et Anne EXEMPLE

ANALYSE DES COUTS : Annuités fixes (selon tableaux annexes)

	Amortissement Indirect (in fine)	Amortissement Direct
Total intérêts	SFr. 681'976.68	SFr. 492'384.99
Amortissement	SFr. 262'361.00	SFr. 670'000.00
Primes d'assurance	SFr. 416'820.00	SFr. 83'330.53
Economie fiscale	SFr. -127'789.74	SFr. -26'340.05
Coût total (1)	SFr. 1'233'367.94	SFr. 1'219'375.48
Coût total annuel	SFr. 41'112.26	SFr. 40'645.85
Solde du prêt	SFr. -407'639.00	
Capital A.V. + Bonus A.V.	SFr. 517'815.00	
Solde après amortissement total (2)	SFr. 110'176.00	

Coût net (1-2)	SFr. 1'123'191.94	SFr. 1'219'375.48
	Option 2	Option 4

ANALYSE DES COUTS : Amortissement constant (selon tableaux annexes)

	Amortissement Indirect (in fine)	Amortissement Direct
Total intérêts	SFr. 651'830.62	SFr. 415'400.00
Amortissement	SFr. 262'361.00	SFr. 670'000.00
Primes d'assurance	SFr. 416'820.00	SFr. 83'330.53
Economie fiscale	SFr. -127'789.74	SFr. -26'340.05
Coût total (1)	SFr. 1'203'221.88	SFr. 1'142'390.49
Coût total annuel	SFr. 40'107.40	SFr. 38'079.68
Solde du prêt	SFr. -407'639.00	
Capital A.V. + Bonus A.V.	SFr. 517'815.00	
Solde après amortissement total (2)	SFr. 110'176.00	

Coût net (1-2)	SFr. 1'093'045.88	SFr. 1'142'390.49
	Option 1	Option 3

ANALYSE PROJET HYPOTHECAIRE

PERSONNES IMPOSEES A LA SOURCE

9 janvier 2008

PROJET

Pour : Jean EXEMPLE et Anne EXEMPLE

Calcul du taux d'effort bancaire

Taux d'intérêt **6.00%**

	Amortissement Indirect (in fine)	Amortissement Direct
Charges d'entretien (1% Prix)	SFr. 8'200.00	SFr. 8'200.00
Intérêts annuels de la part non amortie	SFr. 24'458.34	
Primes annuelles risque et amortissement	SFr. 13'894.00	SFr. 2'873.47
Intérêts et amortissement direct annuel	SFr. 19'060.24	SFr. 48'674.77
Total des charges annuelles	SFr. 57'412.58	SFr. 59'748.24

Revenu annuel

SFr. 195'000.00

Taux d'effort (max. 30% du revenu)

29.44%

30.64%

Analyse pour **Jean EXEMPLE**
et **Anne EXEMPLE**

DONNES PRISES EN CONSIDERATION

	<i>Jean EXEMPLE</i>	<i>Anne EXEMPLE</i>	<i>Total</i>
Montant du prêt	670'000.00	Prime d'assurance risque	1'711 1'163 2'873
Taux d'intérêts	4.00%	Economie fiscale	878
Durée	30	Somme assurée en cas de décès	470'000 400'000 870'000
		Dégressive de Fr. / par an	15'667 13'333 29'000
		Durée	30 ans 30 ans

ANALYSE DES COÛTS

Année	Solde du prêt	Intérêts	Amortissement	Prime d'assurance	Coût total annuel	Economie fiscale	Coût net annuel
2009	670'000	26'800	11'946	2'873	41'620	-878	40'742
2010	658'054	26'322	12'424	2'873	41'620	-878	40'742
2011	645'630	25'825	12'921	2'873	41'620	-878	40'742
2012	632'709	25'308	13'438	2'873	41'620	-878	40'742
2013	619'271	24'771	13'975	2'873	41'620	-878	40'742
2014	605'296	24'212	14'534	2'873	41'620	-878	40'742
2015	590'761	23'630	15'116	2'873	41'620	-878	40'742
2016	575'646	23'026	15'720	2'873	41'620	-878	40'742
2017	559'925	22'397	16'349	2'873	41'620	-878	40'742
2018	543'576	21'743	17'003	2'873	41'620	-878	40'742
2019	526'573	21'063	17'683	2'873	41'620	-878	40'742
2020	508'890	20'356	18'391	2'873	41'620	-878	40'742
2021	490'499	19'620	19'126	2'873	41'620	-878	40'742
2022	471'373	18'855	19'891	2'873	41'620	-878	40'742
2023	451'482	18'059	20'687	2'873	41'620	-878	40'742
2024	430'795	17'232	21'514	2'873	41'620	-878	40'742
2025	409'281	16'371	22'375	2'873	41'620	-878	40'742
2026	386'906	15'476	23'270	2'873	41'620	-878	40'742
2027	363'636	14'545	24'201	2'873	41'620	-878	40'742
2028	339'435	13'577	25'169	2'873	41'620	-878	40'742
2029	314'266	12'571	26'176	2'873	41'620	-878	40'742
2030	288'091	11'524	27'223	2'873	41'620	-878	40'742
2031	260'868	10'435	28'311	2'873	41'620	-878	40'742
2032	232'557	9'302	29'444	2'873	41'620	-878	40'742
2033	203'113	8'125	30'622	2'873	41'620	-878	40'742
2034	172'491	6'900	31'847	2'873	41'620	-878	40'742
2035	140'645	5'626	33'120	2'873	41'620	-878	40'742
2036	107'524	4'301	34'445	2'873	41'620	-878	40'742
2037	73'079	2'923	35'823	2'873	41'620	-878	40'742
2038	37'256	1'490	37'256		38'746	-878	37'868
	0						
Total	492'385	670'000	83'331	1'245'716	-26'340	1'219'375	

ANALYSE DE LA SITUATION DE PREVOYANCE

Année	Couverture en cas de décès de Jean EXEMPLE			Couverture en cas de décès de Anne EXEMPLE		
	Somme assurée	Etat du crédit	Solde	Somme assurée	Etat du crédit	Solde
5	391'667	605'296	-213'629	333'333	605'296	-271'962
10	313'333	526'573	-213'240	266'667	526'573	-259'906
15	235'000	430'795	-195'795	200'000	430'795	-230'795
20	156'667	314'266	-157'599	133'333	314'266	-180'933
25	78'333	172'491	-94'158	66'667	172'491	-105'824
30		0	-0		0	-0

Analyse pour **Jean EXEMPLE**
et **Anne EXEMPLE**

DONNES PRISES EN CONSIDERATION

		Jean EXEMPLE	Anne EXEMPLE	Total	
Montant du prêt	670'000	Prime d'assurance	7'093	6'801	13'894
Amortissement	262'361	Economie fiscale			4'260
Taux d'intérêts	4.00%	Somme assurée en cas de vie	202'769	204'870	407'639
	<i>Bonus non pris en compte dans l'amortissement</i>		53'381	56'795	110'176
Durée	30	Somme assurée en cas de décès	402'769	354'870	757'639
		Dégressive de Fr. / par an	6'667	5'000	11'667

ANALYSE DES COUTS

Année	Solde du prêt	Intérêts	Amortissement	Prime d'assurance	Coût total annuel	Economie fiscale	Coût net annuel
2009	670'000	26'800	4'678	13'894	45'372	-4'260	41'112
2010	665'322	26'613	4'865	13'894	45'372	-4'260	41'112
2011	660'457	26'418	5'060	13'894	45'372	-4'260	41'112
2012	655'397	26'216	5'262	13'894	45'372	-4'260	41'112
2013	650'135	26'005	5'473	13'894	45'372	-4'260	41'112
2014	644'663	25'787	5'691	13'894	45'372	-4'260	41'112
2015	638'971	25'559	5'919	13'894	45'372	-4'260	41'112
2016	633'052	25'322	6'156	13'894	45'372	-4'260	41'112
2017	626'897	25'076	6'402	13'894	45'372	-4'260	41'112
2018	620'495	24'820	6'658	13'894	45'372	-4'260	41'112
2019	613'836	24'553	6'924	13'894	45'372	-4'260	41'112
2020	606'912	24'276	7'201	13'894	45'372	-4'260	41'112
2021	599'710	23'988	7'490	13'894	45'372	-4'260	41'112
2022	592'221	23'689	7'789	13'894	45'372	-4'260	41'112
2023	584'432	23'377	8'101	13'894	45'372	-4'260	41'112
2024	576'331	23'053	8'425	13'894	45'372	-4'260	41'112
2025	567'907	22'716	8'762	13'894	45'372	-4'260	41'112
2026	559'145	22'366	9'112	13'894	45'372	-4'260	41'112
2027	550'033	22'001	9'477	13'894	45'372	-4'260	41'112
2028	540'556	21'622	9'856	13'894	45'372	-4'260	41'112
2029	530'700	21'228	10'250	13'894	45'372	-4'260	41'112
2030	520'451	20'818	10'660	13'894	45'372	-4'260	41'112
2031	509'791	20'392	11'086	13'894	45'372	-4'260	41'112
2032	498'704	19'948	11'530	13'894	45'372	-4'260	41'112
2033	487'175	19'487	11'991	13'894	45'372	-4'260	41'112
2034	475'184	19'007	12'471	13'894	45'372	-4'260	41'112
2035	462'713	18'509	12'969	13'894	45'372	-4'260	41'112
2036	449'744	17'990	13'488	13'894	45'372	-4'260	41'112
2037	436'256	17'450	14'028	13'894	45'372	-4'260	41'112
2038	422'228	16'889	14'589	13'894	45'372	-4'260	41'112
	0						
Total	681'977	681'977	262'361	416'820	1'361'158	-127'790	1'233'368

ANALYSE DE LA SITUATION DE PREVOYANCE

Année	Couverture en cas de décès de Jean EXEMPLE			Couverture en cas de décès de Anne EXEMPLE		
	Somme assurée	Etat du crédit	Solde	Somme assurée	Etat du crédit	Solde
5	369'436	644'663	-275'227	329'870	644'663	-314'793
10	336'102	613'836	-277'734	304'870	613'836	-308'966
15	302'769	576'331	-273'562	279'870	576'331	-296'461
20	269'436	530'700	-261'265	254'870	530'700	-275'830
25	236'102	475'184	-239'081	229'870	475'184	-245'314
30	202'769	422'228	-219'459	204'870	422'228	-217'358

ANALYSE DE LA SITUATION DU CAPITAL

Année	Valeurs de rachat des contrats			Etat du crédit	Solde
	Jean EXEMPLE	Anne EXEMPLE	Total		
5	20'237	20'436	40'673	644'663	-603'990
10	50'008	51'039	101'047	613'836	-512'789
15	82'689	83'896	166'585	576'331	-409'746
20	118'555	120'556	239'111	530'700	-291'589
25	158'138	162'875	321'013	475'184	-154'171
30	202'769	204'870	407'639	422'228	-14'589

Analyse pour **Jean EXEMPLE**
 et **Anne EXEMPLE**

DONNES PRISES EN CONSIDERATION

		Jean EXEMPLE	Anne EXEMPLE	Total	
Montant du prêt	670'000				
Taux d'intérêts	4.00%				
Durée	30				
		Prime d'assurance risque	1'711	1'163	2'873
		Economie fiscale			878
		Somme assurée en cas de décès	470'000	400'000	870'000
		Dégressive de Fr. / par an	15'667	13'333	29'000
		Durée	30 ans	30 ans	

ANALYSE DES COÛTS

Année	Solde du prêt	Intérêts	Amortissement	Prime d'assurance	Coût total annuel	Economie fiscale	Coût net annuel
2009	670'000	26'800	22'333	2'873	52'007	-878	51'129
2010	647'667	25'907	22'333	2'873	51'113	-878	50'235
2011	625'333	25'013	22'333	2'873	50'220	-878	49'342
2012	603'000	24'120	22'333	2'873	49'327	-878	48'449
2013	580'667	23'227	22'333	2'873	48'433	-878	47'555
2014	558'333	22'333	22'333	2'873	47'540	-878	46'662
2015	536'000	21'440	22'333	2'873	46'647	-878	45'769
2016	513'667	20'547	22'333	2'873	45'753	-878	44'875
2017	491'333	19'653	22'333	2'873	44'860	-878	43'982
2018	469'000	18'760	22'333	2'873	43'967	-878	43'089
2019	446'667	17'867	22'333	2'873	43'073	-878	42'195
2020	424'333	16'973	22'333	2'873	42'180	-878	41'302
2021	402'000	16'080	22'333	2'873	41'287	-878	40'409
2022	379'667	15'187	22'333	2'873	40'393	-878	39'515
2023	357'333	14'293	22'333	2'873	39'500	-878	38'622
2024	335'000	13'400	22'333	2'873	38'607	-878	37'729
2025	312'667	12'507	22'333	2'873	37'713	-878	36'835
2026	290'333	11'613	22'333	2'873	36'820	-878	35'942
2027	268'000	10'720	22'333	2'873	35'927	-878	35'049
2028	245'667	9'827	22'333	2'873	35'033	-878	34'155
2029	223'333	8'933	22'333	2'873	34'140	-878	33'262
2030	201'000	8'040	22'333	2'873	33'247	-878	32'369
2031	178'667	7'147	22'333	2'873	32'353	-878	31'475
2032	156'333	6'253	22'333	2'873	31'460	-878	30'582
2033	134'000	5'360	22'333	2'873	30'567	-878	29'689
2034	111'667	4'467	22'333	2'873	29'673	-878	28'795
2035	89'333	3'573	22'333	2'873	28'780	-878	27'902
2036	67'000	2'680	22'333	2'873	27'887	-878	27'009
2037	44'667	1'787	22'333	2'873	26'993	-878	26'115
2038	22'333	893	22'333		23'227	-878	22'349
	-0						
Total	415'400	670'000	83'331	1'168'731	-26'340	1'142'390	

ANALYSE DE LA SITUATION DE PREVOYANCE

Année	Couverture en cas de décès de Jean EXEMPLE			Couverture en cas de décès de Anne EXEMPLE		
	Somme assurée	Etat du crédit	Solde	Somme assurée	Etat du crédit	Solde
5	391'667	558'333	-166'667	333'333	558'333	-225'000
10	313'333	446'667	-133'333	266'667	446'667	-180'000
15	235'000	335'000	-100'000	200'000	335'000	-135'000
20	156'667	223'333	-66'667	133'333	223'333	-90'000
25	78'333	111'667	-33'333	66'667	111'667	-45'000
30						

Analyse pour **Jean EXEMPLE**
et **Anne EXEMPLE**

DONNÉES PRISES EN CONSIDÉRATION

		Jean EXEMPLE	Anne EXEMPLE	Total	
Montant du prêt	670'000	Prime d'assurance	7'093	6'801	13'894
Amortissement	262'361	Economie fiscale			4'260
Taux d'intérêts	4.00%	Somme assurée en cas de vie	202'769	204'870	407'639
	<i>Bonus non pris en compte dans l'amortissement</i>		53'381	56'795	110'176
Durée	30	Somme assurée en cas de décès	402'769	354'870	757'639
		Dégressive de Fr. / par an	6'667	5'000	11'667

ANALYSE DES COÛTS

Année	Solde du prêt	Intérêts	Amortissement	Prime d'assurance	Coût total annuel	Economie fiscale	Coût net annuel
2009	670'000	26'800	8'745	13'894	49'439	-4'260	45'180
2010	661'255	26'450	8'745	13'894	49'090	-4'260	44'830
2011	652'509	26'100	8'745	13'894	48'740	-4'260	44'480
2012	643'764	25'751	8'745	13'894	48'390	-4'260	44'130
2013	635'019	25'401	8'745	13'894	48'040	-4'260	43'780
2014	626'273	25'051	8'745	13'894	47'690	-4'260	43'431
2015	617'528	24'701	8'745	13'894	47'340	-4'260	43'081
2016	608'782	24'351	8'745	13'894	46'991	-4'260	42'731
2017	600'037	24'001	8'745	13'894	46'641	-4'260	42'381
2018	591'292	23'652	8'745	13'894	46'291	-4'260	42'031
2019	582'546	23'302	8'745	13'894	45'941	-4'260	41'682
2020	573'801	22'952	8'745	13'894	45'591	-4'260	41'332
2021	565'056	22'602	8'745	13'894	45'242	-4'260	40'982
2022	556'310	22'252	8'745	13'894	44'892	-4'260	40'632
2023	547'565	21'903	8'745	13'894	44'542	-4'260	40'282
2024	538'820	21'553	8'745	13'894	44'192	-4'260	39'932
2025	530'074	21'203	8'745	13'894	43'842	-4'260	39'583
2026	521'329	20'853	8'745	13'894	43'493	-4'260	39'233
2027	512'583	20'503	8'745	13'894	43'143	-4'260	38'883
2028	503'838	20'154	8'745	13'894	42'793	-4'260	38'533
2029	495'093	19'804	8'745	13'894	42'443	-4'260	38'183
2030	486'347	19'454	8'745	13'894	42'093	-4'260	37'834
2031	477'602	19'104	8'745	13'894	41'743	-4'260	37'484
2032	468'857	18'754	8'745	13'894	41'394	-4'260	37'134
2033	460'111	18'404	8'745	13'894	41'044	-4'260	36'784
2034	451'366	18'055	8'745	13'894	40'694	-4'260	36'434
2035	442'620	17'705	8'745	13'894	40'344	-4'260	36'085
2036	433'875	17'355	8'745	13'894	39'994	-4'260	35'735
2037	425'130	17'005	8'745	13'894	39'645	-4'260	35'385
2038	416'384	16'655	8'745	13'894	39'295	-4'260	35'035
	-0						
Total	651'831	262'361	416'820	1'331'012	-127'790	1'203'222	

ANALYSE DE LA SITUATION DE PREVOYANCE

Année	Couverture en cas de décès de Jean EXEMPLE			Couverture en cas de décès de Anne EXEMPLE		
	Somme assurée	Etat du crédit	Solde	Somme assurée	Etat du crédit	Solde
5	369'436	626'273	-256'838	329'870	626'273	-296'403
10	336'102	538'820	-202'717	304'870	538'820	-233'950
15	302'769	538'820	-236'051	279'870	538'820	-258'950
20	269'436	495'093	-225'657	254'870	495'093	-240'223
25	236'102	451'366	-215'264	229'870	451'366	-221'496
30	202'769	407'639	-204'870	204'870	407'639	-202'769

ANALYSE DE LA SITUATION DU CAPITAL

Année	Valeurs de rachat des contrats			Etat du crédit	Solde
	Jean EXEMPLE	Anne EXEMPLE	Total		
5	20'237	20'436	40'673	626'273	-585'600
10	50'008	51'039	101'047	538'820	-437'773
15	82'689	83'896	166'585	538'820	-372'235
20	118'555	120'556	239'111	495'093	-255'982
25	158'138	162'875	321'013	451'366	-130'353
30	202'769	204'870	407'639	407'639	