

Economiser des impôts : bon réflexe ou manque de réflexion ? Exemple d'un article qui peut t'inciter au mauvais comportement

Actualité – 11 février 2016 : Réaction à un article du portail Homegate (3 février 2016).

L'arbre peut cacher la forêt. Le réflexe peut empêcher la réflexion.

<http://blog.homegate.ch/fr/economiser-des-impots-avec-des-biens-immobiliers/>

Lors d'une discussion avec un collègue de travail à la pause de midi, ce fin connaisseur de finance et de psychologie humaine me faisait remarquer le pouvoir magique lié à ces trois mots : économiser des impôts. La mort et les impôts étant nos seules certitudes, une économie d'impôt serait-elle perçue de façon aussi irrésistible que l'immortalité ? Ou une prolongation de notre espérance de vie ? Quoi qu'il en soit, le pouvoir de séduction est suffisamment fort pour que les gens foncent tête baissée et suivent les conseils proposés **sans réflexion**. Ces mots magiques déclenchent un **réflexe** automatique. Une obéissance immédiate et totale.

Notre message d'actualité t'invite à relever gentiment la tête, puis à ouvrir les yeux. Tu es hypnotisé par le pouvoir magnétique de ces trois mots. Tu ne vois que l'arbre devant toi (=les économies d'impôt). Nous t'incitons à prendre un peu de retrait et à placer l'arbre dans le contexte de la forêt (=combien de **CASH** me reste-t-il avec ou sans économies d'impôt ? dois-je vraiment dépenser cet argent ? sur une seule année ?). Les vendeurs jouent sur ce réflexe depuis la nuit des temps. Ils ont compris la méthode ultime. Offrir un rabais de 30% déclenche un réflexe : le produit a immédiatement un meilleur rapport qualité-prix. Ça marche, les gens achètent. Je tombe régulièrement dans le piège. Dans 80% des cas, j'achète quelque chose aux soldes dont je n'ai pas besoin. Et je m'en veux d'être tombé dans le panneau. Dans 20% des cas, je sais exactement ce dont j'ai besoin (le jeans de cette marque avec cette coupe et de cette taille) et lorsque le prix baisse, je ne suis jamais déçu. Je fais une bonne affaire.

Décortiquons une à une les recommandations de Homegate pour « Economiser des impôts avec des biens immobiliers » :

1. Tu peux déduire tes intérêts hypothécaires (**réflexe**). Une **réflexion** saine : ne pas compenser la baisse des taux par une augmentation de l'endettement. Même à charge mensuelle constante, n'oublie jamais qu'une dette supplémentaire devra un jour être remboursée. Et avant de t'énerver à l'idée de devoir payer plus d'impôts (moins d'intérêts hypothécaires en déduction du revenu imposable), réjouis-toi plutôt du fait que quand les taux sont bas tu auras **plus de CASH sur ton compte à la fin de l'année** (il vaut mieux payer 2% d'intérêts à la **banque** que 4%).
2. Tu peux déduire les frais d'entretien forfaitaires ou effectifs (**réflexe**). Une **réflexion** saine : avant de t'engager dans de gros travaux (p.ex. assainissement d'un bâtiment ancien), définis ce qui est absolument indispensable. Peux-tu le réaliser et payer les prestataires du **secteur de la construction** **SANS** recourir à une augmentation significative de ta **DETTE** ? Planifie sur combien d'années fiscales tu désires réaliser ces travaux, à moins que tu reçoives un revenu extraordinaire (énorme

bonus) une année bien précise. Définis ensuite dans quel ordre tu vas réaliser ces travaux. S'ils sont nettement supérieurs au montant de la déduction forfaitaire (10-20% de la valeur locative), tu auras intérêt à les lisser sur plusieurs années fiscales. S'ils sont de moindre importance, tu gagnes de les réaliser sur une même année, la déduction forfaitaire restant toujours possible l'année suivante. Et sois conscient que les frais que tu engages signifient **moins de CASH sur ton compte à la fin de l'année**. Que tu puisses les déduire de ton revenu imposable ou pas.

3. Tu peux déduire les frais de protection de l'environnement (Bflesc). Une réflexion saine : avant de t'engager dans de gros travaux (p.ex. passer d'un chauffage à mazout à la géothermie), demande-toi d'abord ce qui va être le plus économique pour toi. Un remplacement de la chaudière pour 25'000 francs ou l'installation et le branchement des sondes plus le remplacement des radiateurs (100'000 francs). Si tu veux récupérer les 75'000 francs en **CASH** sur les 25 prochaines années (3'000 francs par an), à combien doit se monter le prix du mazout pour que cela vaille la peine pour toi ? Ne te fie pas exclusivement aux calculs des prestataires du secteur de la construction. Fais tes propres calculs (y compris les frais d'électricité de ta pompe). Même réflexion si tu changes les vitres de ton bâtiment. Certaines mesures font du sens du point de vue énergétique ET financier. D'autres du point de vue énergétique OU financier mais pas les deux. D'autres sont des aberrations pures et simples vendues sous couvert d'économies d'impôts (parfois couplées à des subventions). A toi d'être vigilant. Ne mets pas tous tes comptes dans le rouge pour passer au vert.
4. Quant à l'idée de construire une sauna ou une piscine, elle devrait être motivée par l'une de tes passions plutôt que par la perspective de pouvoir un jour par ce biais réduire l'impôt sur le gain immobilier. Les 19'000 francs d'économies dans 40 ans ne pèsent pas lourd en comparaison de tes frais immédiats de 100'000 francs pour la construction de ta nouvelle piscine. D'ici 40 ans, tu auras payé plus pour chauffer et entretenir ta piscine que les 19'000 francs que tu pourras alors économiser en impôts. Une chose est sûre : tes 100'000 francs en **CASH** ne vont plus te rapporter d'intérêts ou de dividendes autres que le bonheur de piquer chaque jour une tête (et une prime santé si tu maintiens ta discipline). Si tu veux une piscine et peux te la payer **SANS** recourir à la **DETTE**, *go for it !* Mais ne le fais pas pour les mauvaises raisons. N'essaie pas de rendre une dépense importante « rationnelle » sous prétexte qu'elle te permettra d'économiser des impôts le jour où tu auras perdu la motivation de nager.
5. Ce qui n'est par contre pas déductible, ce sont les frais d'accession à la propriété comme par exemple les droits de mutation (dus à l'Etat), les frais de notaire et les frais liés aux cédules hypothécaires ainsi que les impôts que tu paies en cas de retrait de ton 2^{ème}/3^{ème} pilier. Ces frais vont entamer directement tes réserves en **CASH** sans aucune compensation ni déduction possible. Ils se montent à environ 5-6% du prix d'achat du bien immobilier. A cela peuvent venir s'ajouter les frais de ton courtier immobilier (2 à 5%) en cas de vente de ton bien.

En résumé :

- Tout ce qui touche de près ou de loin à l'immobilier est un gros business. Parce que les sommes en jeu sont énormes. On parle de la plus importante dépense – ou groupe de dépenses – de ta vie. Qui dit gros business dit aussi affaires juteuses en perspective pour **les divers prestataires de service**.
- Ne laisse pas la perspective d'une déduction d'impôt (**réflexe**) te brouiller les idées. Le risque que tu dépenses alors beaucoup plus que ce que tu avais prévu est bien réel. Seule une **réflexion à tête reposée** et une planification précise de ton budget de dépenses te permettront d'éviter ce piège.
- Ton banquier te proposera peut-être d'augmenter ton hypothèque de 50'000-100'000 pour effectuer des travaux d'entretien. L'offre sera alléchante : pas besoin de puiser dans tes réserves en cash, les taux sont en-dessous de 2% (donc l'argent ne coûte rien...). Là aussi, tes idées doivent être claires : si tu augmentes ta **DETTE**, cela revient au même que de puiser dans ton **CASH**. La **bonne réflexion** est la suivante : $DETTE \text{ moins } CASH = DETTE \text{ NETTE}$. Si tu augmentes ta DETTE (+ de dette) ou puises dans to CASH (– de cash), tu augmentes dans les deux cas ta DETTE NETTE (+ de dette nette). Dans un monde idéal, tu parviens chaque année à réduire un peu ta dette nette. Ne demande pas à tes enfants de rembourser des dettes peut-être inutiles.
- Avant d'engager de gros montants pour la simple raison qu'ils sont déductibles de ton revenu imposable, regarde d'abord quel sera l'impact de ces dépenses sur ta dette nette. D'abord sans tenir compte des réductions d'impôts, puis en tenant compte de ces réductions d'impôt. Tu auras alors une meilleure vue d'ensemble des conséquences de ces gros travaux sur l'ensemble de tes finances (ta dette nette) plutôt que sur tes impôts pris de façon isolée. Pour revenir à notre image du début : tu verras l'ensemble de la forêt (=l'ensemble de tes finances) et non pas seulement l'arbre qui te bouche la vue (=une focalisation sur tes seuls impôts).
- Jette un coup d'œil au tableau au-bas de l'article. Tu peux faire le calcul même sans traduction française : économies d'impôts de 11'900 francs (=l'arbre) par rapport à l'ensemble des coûts de 50'000 francs (=la forêt). En t'engageant dans ces travaux pour ta cuisine seule, ta dette nette augmentera d'abord de 50'000 francs. Comme tu économiseras des impôts à hauteur de 10'000 la même année fiscale, ta dette nette sera ensuite réduite de 10'000 francs. Mais sur l'ensemble de l'année elle augmentera de 40'000 francs. Les 1'900 francs restants seront pour beaucoup plus tard. Si tu ne disposes pas de ces 40'000 francs, réfléchis deux fois avant de t'engager dans les travaux. Car ils auront un impact négatif sur l'ensemble de tes finances. Croire que tu récupéreras l'entier de cette somme le jour où tu vendras ta maison serait très optimiste de ta part.

Et si tu crois que c'est une super-affaire que ces baisses d'impôts, demande-toi pourquoi tu ne dépenserais pas dix fois les sommes en question. Tu te rendras alors compte que tu n'as pas suffisamment de cash et que le banquier n'est plus disposé à augmenter ton hypothèque. Tu comprendras alors la réflexion que nous avons faite dès le début.

Les économies d'impôt sont de la poudre aux yeux. Le cash lui ne ment pas. Apprends à résister à l'appel des sirènes qui te chantent le refrain des économies d'impôt. Les sirènes ont souvent un intérêt à te faire dépenser de l'argent que tu n'as pas pour des « améliorations » dont tu n'as pas toujours/vraiment besoin. 40'000 francs représentent 10.- par jour pendant 4'000 jours soit pendant 11 ans. Ceci en assumant que tu ne t'endettes pas et ne paies pas d'intérêt sur les 40'000 francs.

L'arbre cachait la forêt. Tu sais maintenant comment prendre de la distance et faire tes propres calculs. Tu as désormais toute la forêt dans ton champ de vision. Tu ne mettras pas tous tes comptes dans le rouge (DETTE) à cause d'un mauvais réflexe.

Hypothécairement Tien,

M i c h a e l

-o-o-Θ-o-o-