



# Guide: Hypothèques pour Médecins

Guide complet pour devenir propriétaire

Médilac  
Consulting

# Avantages Hypothécaires pour les Médecins en Suisse

Les professionnels de la santé bénéficient de conditions particulièrement avantageuses pour l'acquisition immobilière en Suisse, grâce à leur profil financier et professionnel unique.



## Revenus Stables & Élevés

La stabilité financière et les revenus conséquents de la profession médicale sont des facteurs très rassurants pour les banques suisses lors de l'évaluation des demandes de prêt.



## Conditions Préférentielles

Les institutions financières proposent souvent des offres de prêts hypothécaires spécifiquement conçues pour les médecins, incluant des taux d'intérêt compétitifs et des modalités flexibles.



## Statut Professionnel Valorisé

Le statut social et professionnel des médecins est hautement considéré en Suisse, ce qui se traduit par une confiance accrue des prêteurs et un accès facilité à des financements immobiliers importants.

# Options Hypothécaires Clés en Suisse

Explorez les principaux types d'hypothèques disponibles et leurs caractéristiques pour choisir la solution la mieux adaptée à votre situation financière.



## Hypothèque à Taux Fixe

Le taux d'intérêt est garanti pour une période définie (ex. 5, 10 ans), offrant une sécurité budgétaire.

- Prévisibilité des paiements
- Protection contre la hausse des taux
- Moins de flexibilité (pénalités si rupture)
- Coût potentiellement plus élevé si les taux baissent



## Hypothèque à Taux Variable

Le taux d'intérêt est révisé périodiquement (ex. tous les 3 ou 6 mois) en fonction des conditions du marché.

- Grande flexibilité (remboursement anticipé sans frais)
- Bénéficie directement des baisses de taux
- Incertitude budgétaire en cas de hausse des taux
- Nécessite une surveillance active du marché



## Hypothèque SARON

Le taux est basé sur l'indice SARON (Swiss Average Rate Overnight), plus une marge fixe, ajusté fréquemment.

- Reflète fidèlement le marché interbancaire
- Souvent plus compétitif que le fixe sur le long terme
- Volatilité à court terme
- Demande une bonne tolérance au risque



# Points Clés et Prochaines Étapes

En résumé, l'acquisition immobilière en Suisse pour les médecins est une démarche stratégique et avantageuse, à condition d'être bien informé.

## 1 Conditions Fructueuses

Votre statut professionnel et financier vous positionne idéalement pour obtenir des conditions hypothécaires avantageuses auprès des institutions suisses.

## 2 Choisissez Judicieusement

Une compréhension claire des différentes options (taux fixe, variable, SARON) est cruciale pour aligner votre hypothèque avec vos objectifs financiers à long terme.

## 3 Optimisation Fiscale

L'investissement immobilier en Suisse offre des bénéfices fiscaux significatifs qui peuvent rendre la propriété encore plus attractive pour les professionnels de la santé.

## 4 Conseil Expert Indispensable

Le marché hypothécaire suisse peut être complexe; l'accompagnement d'un spécialiste est essentiel pour naviguer les spécificités et sécuriser les meilleures conditions.

## Prêt à concrétiser votre projet ?

N'attendez plus. Contactez nos experts dès aujourd'hui pour un accompagnement personnalisé et des conseils adaptés à votre situation unique, afin de faire de votre rêve de propriété une réalité.



# Avantages Fiscaux de l'Accession à la Propriété

En Suisse, l'acquisition immobilière offre aux médecins des opportunités fiscales significatives, permettant d'optimiser leur patrimoine et de réduire leur charge fiscale grâce à des déductions stratégiques.

## Déduction des Intérêts Hypothécaires

Les intérêts payés sur votre hypothèque peuvent être intégralement déduits de votre revenu imposable au niveau fédéral, cantonal et communal, réduisant ainsi votre impôt sur le revenu.

## Déduction des Frais d'Entretien

Les dépenses réelles pour l'entretien et les rénovations de votre propriété sont déductibles. Vous pouvez également opter pour une déduction forfaitaire, souvent avantageuse pour les petits entretiens.

## Optimisation de l'Impôt sur la Fortune

Bien que la propriété soit soumise à l'impôt sur la fortune, sa valeur fiscale est souvent inférieure à sa valeur marchande. De plus, les dettes hypothécaires peuvent être déduites de votre fortune imposable.

## Planification Fiscale Stratégique

L'immobilier peut s'intégrer dans une stratégie fiscale plus large pour les professionnels de la santé, notamment par l'amortissement indirect via le 3ème pilier, optimisant ainsi votre charge fiscale globale.

# Étapes Pratiques pour Obtenir Votre Hypothèque

Naviguer dans le processus hypothécaire suisse peut sembler complexe. Voici un guide étape par étape pour les médecins souhaitant acquérir un bien immobilier.



## Rassemblez vos Documents Financiers

Préparez vos déclarations fiscales récentes, contrats de travail, preuves de revenus (fiches de salaire, bilans si indépendant) et relevés bancaires. Ces documents sont essentiels pour l'évaluation de votre dossier.



## Calculez Votre Capacité d'Endettement

Évaluez précisément le montant que vous pouvez emprunter en toute sécurité. Tenez compte de la règle des tiers (les charges du logement ne devraient pas dépasser le tiers de vos revenus bruts) et de vos dépenses personnelles.



## Comparez les Offres Bancaires

Ne vous limitez pas à une seule institution. Contactez plusieurs banques et assureurs pour obtenir différentes propositions. Les taux, les frais et les conditions varient considérablement d'un prêteur à l'autre.



## Envisagez un Courtier Hypothécaire

Un courtier spécialisé pour les médecins peut vous faire gagner un temps précieux et vous assurer les meilleures conditions. Il connaît le marché, négocie pour vous et vous aide à monter un dossier solide.



## Anticipez le Calendrier

Le processus d'obtention d'une hypothèque peut prendre de 4 à 8 semaines, voire plus selon la complexité de votre situation et la réactivité des parties. Planifiez en conséquence pour éviter tout stress inutile.

# Critères Clés de Financement Hypothécaire

Comprendre les exigences bancaires est essentiel pour préparer votre dossier de financement immobilier en Suisse.



## Fonds Propres Minimum (20%)

Un minimum de **20% du prix d'achat** du bien immobilier doit être couvert par vos fonds propres. Cela fixe le prêt hypothécaire maximal à 80% de la valeur de la propriété.



## 10% de Fonds Propres "Durs"

Sur les 20% de fonds propres requis, au moins la moitié (**10% du prix d'achat**) doit provenir de **liquidités personnelles** (épargne, donations) et ne peut être issue de votre 2ème pilier (prévoyance professionnelle).



## Capacité Financière (33%)

Les charges annuelles liées au logement (intérêts théoriques à 5%, amortissement, frais d'entretien) ne doivent pas excéder **un tiers (environ 33%)** de votre revenu brut annuel.



# Amortissement Hypothécaire: Direct vs. Indirect

Comprendre les deux méthodes d'amortissement est crucial pour optimiser votre stratégie financière et respecter les exigences suisses.

## Amortissement Direct

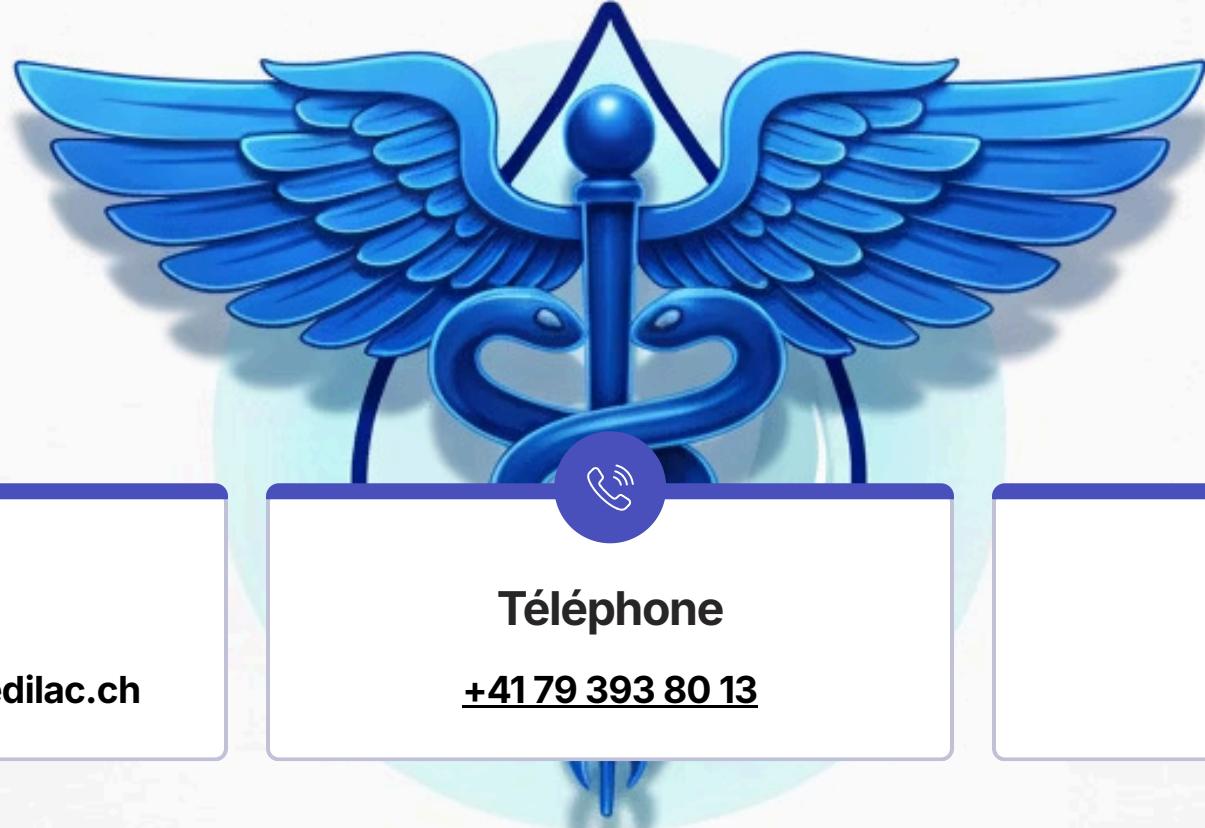
Réduction progressive du capital de la dette. Diminue les intérêts dus et libère le bien plus rapidement.

## Amortissement Indirect

Versements sur un compte lié (Pilier 3a/3b ou 2ème pilier). La dette reste constante, offrant des avantages fiscaux avant un remboursement final.

La 2ème hypothèque doit être amortie à **66.67% de la valeur du bien dans les 15 ans**. Les médecins peuvent utiliser leur 2ème pilier pour l'amortissement indirect, optimisant ainsi leur fiscalité.





# Médilac Consulting