

Quel doit-être votre apport financier ?

Afin d'obtenir un financement bancaire pour sa résidence principale, il est nécessaire de réunir des fonds propres (ou apports personnels). Ces fonds doivent au minimum atteindre les 20% du prix d'achat du bien immobilier, sans compter les frais acquisition.

Comment réunir les fonds propres ?

Sur ces 20%, la moitié au moins doit provenir de fonds dits libres comme les liquidités, l'épargne privée, une donation ou des avoirs de 3^e pilier. Le solde peut être constitué de fonds dits non libres, comme les avoirs du 2^e pilier ou des prêts de tiers. Vous pouvez aussi investir des fonds propres supplémentaires afin de réduire le montant de votre hypothèque et par conséquent votre charge d'intérêts.

	Conditions	Exemples
Fonds propres libres	Minimum 10% du coût total d'investissement	Liquidités, donations, avoirs du 3 ^e pilier, avance d'hoirie
Fonds propres	Complément éventuel afin d'atteindre 20% du coût total d'investissement	Avoirs du 2 ^e pilier (LPP), prêts de tiers

Que représentent les frais d'achats ?

Au prix d'achat s'ajoutent les frais liés à la transaction, à savoir les honoraires du notaire chargé d'établir le contrat de vente, les droits de mutation (ou lods), taxe perçue par le canton, ainsi que les émoluments du registre foncier. Dans le canton de Neuchâtel, pour une acquisition à propre usage, cela représente environ 4% du prix d'achat.

Si vous comptez recourir au 2^e et/ou 3^e pilier pour constituer vos fonds propres, vous devrez également tenir compte de l'impôt qui sera perçu lors de la libération de ces fonds (environ 8% du montant retiré).

L'ensemble de ces frais (d'achat et impôts) devront être réglés en liquidités, en plus des fonds propres décrits ci-dessus.

Quel montant de crédit vous sera accordé ?

Selon les standards en vigueur, la banque finance usuellement 80% de la valeur de l'objet que vous souhaitez acquérir.

