

UBS immo news



Sommaire

- 1 Amorce ou fin de la flambée sur le marché immobilier suisse?
- 2 Bien vendre, c'est déjà faire des économies
- 3 La maison répond de l'impôt sur les gains immobiliers
- 4 Inauguration réussie de Home Expo à Suhr

Prévisions concernant les intérêts hypothécaires

Hypothèques UBS	Tendance
Hypothèque Libor UBS 3 mois	→
Hypothèques fixes UBS 5 ans	→
Hypothèques fixes UBS 10 ans	→
Hypothèque Portfolio UBS 2 ans	→

Amorce ou fin de la flambée sur le marché immobilier suisse?

La crise du marché immobilier américain secoue les marchés mondiaux. Une baisse des prix du logement semble se dessiner aux Etats-Unis. Ce recul pourrait s'étendre à d'autres marchés du logement surchauffés. Le marché suisse en sera-t-il également affecté?

Disons-le d'emblée, le marché suisse du logement n'est pas en ébullition, bien que les prix y aient également enregistré une hausse sensible depuis 2000, notamment pour la propriété par étages, de l'ordre de 30% au niveau national et même de plus de 60% pour certains sites exceptionnels. Ces hausses de prix sont d'autant plus étonnantes que l'offre de nouveaux logements en propriété est passée de moins de 30 000 à plus de 40 000 unités par an.

L'immobilier résidentiel suisse est bon marché

En dépit d'une hausse des prix sensible ces dernières années, la propriété du logement en Suisse est bien meilleur marché qu'en 1991, au point culminant du dernier boom immobilier important. A l'aune du revenu disponible des ménages, les prix actuels sont en moyenne inférieurs de 20% à ceux de l'époque. Si l'on tient compte en plus des intérêts hypothécaires plus bas, ils sont même inférieurs de 35% aujourd'hui. La propriété du logement en Suisse est intéressante dans une comparaison historique mais aussi internationale. Malgré une évolution des prix très variable au plan régio-

nal, il ne saurait être question de surchauffe, même concernant les emplacements de qualité les plus rares et les plus recherchés. A cela s'ajoute une hausse du revenu des ménages supérieure à la moyenne, notamment grâce à l'arrivée d'une population à fort pouvoir d'achat.

Les logements chers sont les seuls dont le prix augmente

Même si la tendance réelle des prix du logement est à la hausse en Suisse, notamment dans le segment le plus cher, on ne peut exclure des baisses de prix conjoncturelles à moyen terme. Le segment du logement haut de gamme n'en est sans doute qu'au début d'une longue période d'expansion. Le point culminant devrait en revanche être prochainement atteint dans le segment meilleur marché, car aucune impulsion significative ne devrait venir des taux d'intérêt ni du revenu des ménages. La mondialisation ne se traduit pas uniquement par des produits moins chers, elle limite également la croissance des salaires.



Marc Tutzauer
Marketing Offering
Private Clients

Chère lectrice, cher lecteur,

L'incertitude règne sur les marchés financiers. Le marché immobilier américain étant à l'origine des troubles, certains se demandent si les prix de l'immobilier en Suisse seront également affectés. Nos experts n'y croient guère en page 1 et avancent des arguments solides pour étayer cette opinion.

Peu importe les incertitudes des marchés, une chose est sûre, le prochain bordereau d'impôt ne devrait pas se faire attendre. L'achat, la possession ou la vente de biens immobiliers ont des implications fiscales. Aussi, les impôts sont-ils au cœur de la présente édition. Même si chaque cas est unique compte tenu des 26 législations fiscales cantonales que compte la Suisse, nous pouvons néanmoins vous donner quelques conseils importants.

Nous vous souhaitons une lecture instructive.

Marc Tutzauer
UBS SA
Case postale
8098 Zurich
Hypoline 0800 884 555
E-mail: immonews@ubs.com

Bien vendre, c'est déjà faire des économies

Des économies d'impôts substantielles sont possibles à l'achat d'une maison en respectant quelques règles. Une planification exacte est de mise, notamment pour un remploi, car des délais précis s'appliquent.

Les choses se passent parfois autrement que prévu. Il y a un peu moins de cinq ans, Hansruedi Bächler¹ achetait une maison pour sa famille dans l'Oberland zurichois. Tout aurait été parfait, si ce n'est que son nouveau lieu de travail était désormais à Berne. Deux heures de trajet, bouchons non compris, c'est trop. A contrecœur, la famille a décidé de vendre la maison et de déménager dans la région de Berne.

L'impôt sur les gains immobiliers dépend de la durée de possession

Les Bächler ayant une hypothèque chez UBS, ils s'adressent à leur conseiller Dieter Maier. Quelle serait selon lui la meilleure procédure pour vendre la maison? Fort de son expérience en matière de financement immobilier, ce dernier leur donne aussitôt un conseil de taille: l'impôt sur les gains immobiliers est d'autant plus faible que la durée de possession est longue. A noter que le canton de Zurich calcule la durée en années pleines, alors que d'autres cantons comptent en mois. Si les Bächler attendent que cinq années pleines se soient écoulées avant de vendre, la charge fiscale baissera de 5% par rapport à une vente immédiate. Aussitôt dit, aussitôt fait – heureusement que l'acheteur n'est pas pressé. Une autre question se pose: la famille doit-elle racheter une maison ou vaut-il mieux louer? Elle préférerait acheter, à condition de trouver l'objet de ses rêves. Fiscalement, cela ne doit pas faire de différence, estime Hansruedi Bächler en partant. Au contraire, lui répond Dieter Maier. La vente d'un logement suivi de l'achat d'un nouveau logement constitue un remploi, et celui-ci n'est pas sans effet sur l'impôt sur les gains immobiliers.

Important: déclarer le remploi et respecter les délais

Hansruedi Bächler se trouve désormais face à un dilemme: acheter n'importe quelle maison ou payer un impôt sur les gains immobiliers conséquent? Un appel au service des contributions de la commune suffit à lever les doutes: le remploi n'a pas



besoin d'être immédiat. Un certain temps peut s'écouler entre la vente de l'ancienne maison et l'achat de la nouvelle. Dans le canton de Zurich, la loi exige le remploi dans un délai raisonnable, deux ans dans la pratique. Ailleurs en Suisse, le délai est compris entre un et cinq ans, selon le canton. Quelques mois après ce premier entretien avec son conseiller UBS, Hansruedi Bächler vend sa maison. Dieter Maier lui indique comment placer le produit de la vente chez UBS jusqu'à l'achat de la nouvelle maison. Pour ne rien laisser au hasard, Hansruedi Bächler informe sa commune de résidence du remploi prévu par écrit, alors même qu'aucun achat n'est en vue, et demande un report d'imposition. La commune fixe certes l'impôt sur les gains immobiliers, mais le reporte temporairement.

Se ménager différentes options

Si Hansruedi Bächler trouve un bien approprié au cours du délai fixé, il s'agira d'un remploi. Il pourra ainsi déménager rapidement, occuper temporairement un logement en location, tout en se ménageant une possibilité de remploi. S'il achète un nouveau logement dans le délai imparti de deux ans, l'impôt sur les gains immobiliers zurichois restera suspendu, et ce, à hauteur du gain immobilier réinvesti. Si la famille Bächler occupe ensuite elle-même la nouvelle maison pendant 20 ans, l'impôt sur les gains immobiliers zurichois expirera. La suspension deviendrait alors une annulation.

¹ Tous les noms sont fictifs

Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Products

Photos: UBS SA

Parution trimestrielle en français, allemand, anglais et italien.

Abonnement: www.ubs.com/immonews

Cette publication est uniquement valable pour le marché suisse et vous est adressée à titre purement informatif. Elle ne constitue ni ne contient aucune incitation ou offre d'achat ou de vente de quelque produit hypothécaire ou instrument financier que ce soit. Les informations et opinions du présent document proviennent de sources dignes de foi. Cependant, nous déclinons toute responsabilité contractuelle ou tacite quant à l'exactitude ou l'exhaustivité des informations. Les opinions exprimées peuvent diverger de la position officielle d'UBS.

Si vous avez des questions ou des suggestions concernant la newsletter, veuillez envoyer un courrier électronique à l'adresse: immonews@ubs.com

La maison répond de l'impôt sur les gains immobiliers

Achat, rénovation – les questions fiscales sont complexes en matière immobilière. Christoph Haab, expert fiscal chez UBS, répond à certaines des questions les plus importantes et attire l'attention sur les difficultés dans ce contexte.

Monsieur Haab, quel est fiscalement le risque majeur lors de l'achat d'une maison?
Christoph Haab: il s'agit de l'impôt sur les gains immobiliers. Il appartient au vendeur de s'en acquitter, mais c'est la maison qui en répond. En d'autres termes, si l'ancien propriétaire part à l'étranger ou fait faillite, la commune recouvrera la somme auprès du nouveau propriétaire.

Et comment peut-on s'en prémunir en tant qu'acheteur?

En convenant avec le vendeur de garantir l'impôt sur les gains immobiliers. On demande à la commune quel sera le montant probable de l'impôt. L'acheteur verse cette somme directement sur un compte au profit du vendeur auprès de la commune ou sur un compte bloqué.

Et où définit-on ces modalités?

Dans le contrat de vente. A supposer qu'une maison coûte 1 million de francs, le paiement du prix d'achat sera alors convenu comme suit: d'abord le rachat de

l'hypothèque de 600 000 francs. Ensuite, le paiement de 50 000 francs à la commune, afin de garantir l'impôt sur les gains immobiliers. Il reste ensuite à virer 350 000 francs au vendeur.

Les rénovations sont un thème récurrent. Admettons que j'achète une maison et que je veux commencer par la rénover. Qu'est-ce qui importe, fiscalement parlant?

La règle est la suivante: les dépenses accroissant la valeur ne sont pas déductibles de l'impôt sur le revenu. Seule la part liée au maintien de valeur est déductible. La «pratique Dumont» s'appliquait en outre à l'achat d'une maison, les cinq premières années. Selon cette jurisprudence, les rénovations maintenant la valeur, normalement déductibles, sont en principe réputées accroître la valeur au cours des cinq premières années suivant l'achat et ne sont donc pas déductibles de l'impôt fédéral direct. Le Tribunal fédéral a cependant assoupli sa «pratique Dumont», bien qu'il l'ait prescrite pour l'ensemble des impôts sur le revenu cantonaux.



Vous dites qu'elle «s'appliquait». Y a-t-il eu un changement?

Pas encore. Les modifications correspondantes de la loi visant à abroger cette limitation de la déduction fiscale après achat sont examinées par le Parlement, mais n'ont pas encore été adoptées. Il faut donc rester attentif.

Quels sont les autres points à prendre en compte?

En matière de déductions, la charge de la preuve incombe au contribuable. Il importe donc de conserver les factures et, le cas échéant, de photographier l'état avant rénovation. Une répartition sur plusieurs années devrait être envisagée pour les rénovations d'envergure.

Impôts et propriété immobilière

La propriété immobilière a une incidence fiscale. Les impôts suivants doivent être pris en compte dans le patrimoine privé:

A l'achat	Pendant la possession	A la vente
Droit de mutation Selon le canton <ul style="list-style-type: none"> à la charge de l'acheteur, du vendeur ou des deux à parts égales jusqu'à 3% env. du prix de vente parfois aucun (canton de Zurich) 	Impôt sur le revenu Les revenus locatifs perçus sont imposables. Dans le cas d'un logement à propre usage, une valeur locative (fictive) est ajoutée au revenu imposable. Les intérêts débiteurs sont déductibles (limités aux revenus bruts de la fortune plus 50 000 CHF).	Impôt sur les gains immobiliers Cantonal/communal. Plus la durée de possession est courte, plus elle est taxée et inversement (exemple pour le canton de Zurich: majoration de 50%, si la durée de possession est inférieure à 1 an).
Emoluments dus au registre foncier et aux notaires Varient d'un canton à l'autre. Jusqu'à 1% env., généralement calculés sur la valeur vénale.	Amortissement indirect Le montant versé sur un compte du pilier 3a peut être déduit du revenu imposable et utilisé ultérieurement pour l'amortissement de l'hypothèque. Le retrait du pilier 3a est fiscalement privilégié.	Droit de mutation Selon le canton <ul style="list-style-type: none"> à la charge de l'acheteur, du vendeur ou des deux à parts égales jusqu'à 3% env. du prix de vente parfois aucun (canton de Zurich)
	Rénovations/entretien Les dépenses visant à maintenir (et non à accroître) la valeur sont déductibles du revenu imposable, soit forfaitairement, soit en fonction des dépenses effectives.	Emoluments dus au registre foncier et aux notaires Varient d'un canton à l'autre. Jusqu'à 1% env., généralement calculés sur la valeur vénale.

Important: la nature de la perception de l'impôt et les taux d'imposition dépendent de l'emplacement du bien immobilier. Le tableau donne juste un aperçu. Une analyse approfondie du cas concret en tenant compte des particularités cantonales est indispensable.

Inauguration réussie de Home Expo à Suhr

Plus de 3000 visiteurs ont profité du week-end d'inauguration pour découvrir la «notion d'habitat en direct». UBS est le partenaire financier exclusif du plus grand parc de maisons témoins de Suisse et sera présent sur place dans le centre d'information.

La vie est désormais revenue dans ce petit village de maisons témoins face au magasin de meubles Pfister, à Suhr, dans le canton d'Argovie. La première exposition de maisons à ossature en bois de Suisse est ouverte depuis la fin octobre et suscite un vif intérêt. L'affluence a été forte dès le premier week-end. Des familles avec enfants ont tenu notamment à visiter ces maisons de rêve devenues réalité.

Regarder, jouer, faire une pause...

Toutes les maisons sont entièrement aménagées. Aussi est-il possible de tout essayer et de tout comparer: s'asseoir à table, jouer dans la chambre d'enfant, se reposer sur le canapé, mais aussi comparer les avantages des 13 maisons différentes. La maison est-elle conforme aux standards Minergie actuels? Quels sont les appareils requis dans une cuisine moderne? Toutes ces questions reçoivent des réponses illustrées par des exemples parlants. Bientôt, il sera même possible de cuisiner à Home Expo. Dès janvier, le fabricant d'instruments de cuisine Veriset organisera une séance de cuisine par mois.



Home Expo à Suhr a ouvert ses portes.

Conseil en matière de financement

Ceux qui prennent goût aux maisons à ossature en bois durant la visite trouveront également le financement approprié à Home Expo. UBS est présente dans le centre d'information qui donne accès à l'exposition. Thomas Eckert, le chef des ventes UBS à Home Expo, et ses collègues proposent un conseil initial afin de présenter les grandes lignes des possibilités de financement. Et ensuite? «Nous transmettons les contacts aux succursales UBS dans toute la Suisse. Quiconque nous demande des informations à Home Expo pourra ensuite être suivi pendant des années par un conseiller UBS proche de lui», explique Thomas Eckert. Car même si l'achat de la maison demeure un acte unique, le financement doit être approprié à long terme et, le cas échéant, adapté à des circonstances nouvelles.

UBS à Home Expo

Si vous souhaitez prendre rendez-vous pour un conseil hypothécaire initial avec Thomas Eckert, **appelez le 062 835 92 70**. Des entretiens spontanés sont également possibles.

Home Expo et le centre d'information sont ouverts tous les jours sauf le mardi, de 10 h à 18 h. Informations complémentaires sur Home Expo:

www.homeexpo.ch

www.homeexpo-services.ch

Présence d'UBS

Exposition permanente

Home Expo Suhr
www.homeexpo.ch

6-9. 3. 2008

Eigenheim- und Immobilien-Messe, Berne
www.eigenheim-messen.ch

14-16. 3. 2008

Immo-Messe Schweiz, Olma-Hallen, Saint-Gall
www.immo-messe.ch

15. 3. 2008

16^e marché immobilier UBS, Schaffhouse

27-30. 3. 2008

SOCASA, exposition pour l'habitat, la maison, le jardin et le temps libre, Soleure
www.socasa.ch

3-6. 4. 2008

WOHGA, exposition pour l'habitat, la maison et le jardin, Langenthal
www.wohga.ch

17-20. 4. 2008

WOHGA avec ImmoExpo, Wetzikon
www.wohga.ch

25/26. 4. 2008

Journée immobilière UBS, Bâle

A gagner maintenant: 10 x 500 points KeyClub

Participez à notre sondage des lecteurs et aidez-nous à centrer encore plus «UBS immo news» sur vos souhaits et centres d'intérêt. Nous tirons au sort 10 x 500 points KeyClub d'une valeur totale de 5000 francs.

Vous accédez au sondage en ligne sur www.link.ch/immonews

Vos réponses au sondage en ligne seront évaluées anonymement et de manière confidentielle sur mandat d'UBS par l'institut d'analyse du marché et de sondage d'opinion indépendant LINK. Tous les participants au sondage prendront part au tirage.