

UBS immo news

01 Impôts et taxes
À quoi s'attendre
Pages 1-2

02 Séparation ou divorce
Que devient la propriété ?
Page 3

03 Suppression de la valeur locative
Qu'implique le
changement de système
Page 4



Propriété du logement et impôts

En plus du prix d'achat, toute personne achetant son propre logement à des fins privées doit planifier rigoureusement ses impôts et autres taxes. De l'acquisition jusqu'à une éventuelle vente et tout au long de la durée d'utilisation, vous serez régulièrement soumis à des impôts.

Rien que le passage d'un bien d'un propriétaire à un autre entraîne, dans la plupart des cantons, un droit de mutation. En général, il faut prévoir entre 1 et 3 % du prix d'achat. Selon les cantons, l'acheteur endosse une partie des frais, l'autre est partagée entre l'acheteur et le vendeur. La Confédération et les cantons de Zurich ou de Schwyz n'appliquent pas le droit de mutation (cf. tableau).

Les frais de notaire et de registre foncier peuvent également varier considérablement. Certes, il ne s'agit pas d'impôts au sens classique mais ces frais peuvent aussi se répercuter sur le budget. Prenons, par exemple, l'authentification d'un contrat de vente d'un appartement d'une valeur de 700 000 francs : dans de nombreux cantons comme ceux de Zurich, de Schwyz ou de Thurgovie, il faut compter une taxe de quelques

centaines de francs. À Berne, au Tessin ou dans certains cantons de Suisse romande, le même acte peut souvent coûter entre 2500 et 3500 francs; dans des cas extrêmes, l'authentification peut coûter jusqu'à 6 fois plus.

Impôts à l'achat

Il en est de même pour l'établissement d'une cédule hypothécaire nécessaire pour garantir une hypothèque. L'établissement d'une cédule hypothécaire de 500 000 francs coûte 750 francs TVA incluse dans le canton de Schwyz, par exemple. Dans le canton de Berne, un notaire demande env. 1300 francs hors TVA, selon le tarif des émoluments cantonaux. Sans oublier l'impôt sur le retrait des capitaux prévu si vous utilisez votre capital de prévoyance pour effectuer un achat (caisse de pension ou pilier 3a). Pour un retrait de 250 000 francs, par exemple, il faut compter env. 4 à 10 % d'impôts. En totalisant toutes les positions à l'achat, vous pouvez payer, dans des cas extrêmes, quelques dizaines de milliers de francs en impôts et coûts auxiliaires.

Suite à la page 2

Abonnez-vous
maintenant sur
[ubs.com/
immonews](https://ubs.com/immonews)

Éditorial



Chère lectrice, cher lecteur,

« Puis-je me permettre d'acheter un bien immobilier ? » Voici une question vitale pour bien des Suisses et des Suissesses. Dans cette édition de l'UBS immo news, nous posons une autre question : « Quel est le montant exact des impôts et taxes qui pèse sur la propriété du logement ? »

En tant que propriétaire d'un logement privé, que ce soit au moment de l'achat, pendant sa possession ou dans le cas d'une éventuelle vente, vous serez confronté à plusieurs types d'impôts et de taxes : droits de mutation, frais de notaire et de registre foncier, impôt foncier et impôt sur les gains immobiliers, etc. Et inutile de chercher un aperçu général valable pour toute la Suisse, une règle d'or commune ou un tarif unifié. C'est pourquoi, avant d'acheter ou de faire construire la maison de vos rêves, il est recommandé de s'informer concrètement, si possible, sur les taxes encourues.

Vous trouverez plus de conseils à la page 3 : comment procéder lorsque l'hypothèque doit faire l'objet d'une nouvelle réglementation en raison de circonstances imprévisibles ? Dans le cas, par exemple, d'une séparation ou d'un divorce ?

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

Roger von Mentlen
Responsable Personal Banking

UBS Switzerland AG
Case postale
8098 Zurich

☎ Hypoline : 0800 884 555

🌐 ubs.com/immonews

Suite de la page 1

Impôts à la vente

En fonction de chaque situation, le produit de la vente d'un bien est plus élevé que la valeur marchande. C'est sur la base de cette différence que tous les cantons prélèvent un impôt sur les gains immobiliers. Dans le cas de cet impôt, il existe également d'importantes différences cantonales. Le montant de l'impôt dépend de la durée de possession : plus le gain est élevé et plus la durée de possession est courte, plus l'impôt sera élevé. Cependant, vous pouvez déduire de cet impôt non seulement l'ensemble des investissements créant des plus-values pendant toute la durée de possession mais aussi les frais de mutation, de courtage ou de notaire. Pour cela, vous devez conserver soigneusement tous les justificatifs de paiement des coûts auxiliaires et d'investissements pendant au moins 20 ans. Nous vous conseillons de toujours vous renseigner au préalable sur les dépenses, les conséquences fiscales et les éventuels allègements d'impôts. Les impôts sur les gains immobiliers peuvent être reportés dans tous les cantons si le vendeur redevient propriétaire du logement dans un délai raisonnable. Bilan : afin que le taux d'imposition reste relativement modéré, nous vous recommandons de faire appel à un conseiller spécialisé et d'approfondir les questions concernant les conséquences fiscales d'un logement en propriété.

Propriétaire : vos impôts

Selon les règles applicables actuellement, en Suisse, les propriétaires doivent déclarer la valeur locative comme revenu. Le Tribunal fédéral stipule que la valeur locative doit se monter au moins à 60 % de la valeur effective du marché. Les propriétaires immobiliers sont également soumis

à l'impôt sur le revenu. De plus, certains cantons prélèvent un impôt foncier distinct (cf. tableau). Ce dernier est le plus souvent compris entre 0,1 et 3 pour mille de la valeur fiscale du bien.

Déductions fiscales

En retour, les propriétaires peuvent faire valoir certaines déductions en effectuant leur déclaration fiscale :

- Il est tout à fait possible de déduire les taux hypothécaires des revenus imposables mais sans excéder 50 000 francs de plus que le rendement brut de la fortune du contribuable.
- Dans la plupart des cas, il peut s'avérer avantageux de choisir la solution de l'amortissement indirect. Cela signifie que l'hypothèque secondaire n'est pas directement amortie. Au lieu de cela, vos remboursements finissent sur un compte du pilier 3a de la banque et sont mis en gage. La déduction des intérêts passifs reste identique.
- L'ensemble des dépenses qui servent à entretenir et à maintenir la valeur du bien (réparations, travaux de peinture, d'entretien dans ou autour de la maison, etc.).
- L'ensemble des coûts auxiliaires et des primes d'assurances courants liés au bien.

En revanche, les dépenses permettant de créer une plus-value ne sont pas déductibles à une exception près : en règle générale, les investissements favorables à l'économie d'énergie comme, p. ex., les fenêtres écologiques, l'installation d'une pompe de chaleur avec sonde géothermique, etc. sont entièrement déductibles du revenu imposable. Veuillez consulter à ce sujet le guide et les notices de votre canton. ●

Droits de mutation

	AG	AI	AR	BE	BL	BS	FR	GE	GL	GR	JU	LU	NE	NW	OW	SG	SH	SO	SZ	TG	TI	UR	VD	VS	ZG	ZH
avec		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
sans										●							●		●			●			●	●
frais de registre foncier	●																									

Impôts sur les gains immobiliers

	AG	AI	AR	BE	BL	BS	FR	GE	GL	GR	JU	LU	NE	NW	OW	SG	SH	SO	SZ	TG	TI	UR	VD	VS	ZG	ZH
avec		●		●			●	●	●	●	●					●				●	●		●	●	●	●
sans	●				●				●									●	●						●	●
impôt minimal sur la propriété foncière*			●			●						●		●	●	●				●	●					●

* Généralement, l'impôt minimal est valable uniquement pour les personnes juridiques.

Séparation ou divorce : que devient la propriété ?

Les imprévus et les coups du sort peuvent parfois contrarier nos projets. Pour que la maison individuelle ou l'appartement en copropriété ne soit pas source d'inquiétude, nous vous conseillons de prendre certaines mesures.

Presque 40 % de tous les mariages et partenariats fixes sans acte de mariage finissent par se défaire. C'est souvent une épreuve douloureuse. De plus, une séparation entraîne de nombreuses questions concernant l'argent et la propriété commune. Qui peut ou veut reprendre le logement ? La gestion de deux ménages séparés signifie presque toujours une augmentation des frais. La question de savoir si l'un des deux partenaires peut encore financer seul le bien se pose. Par exemple, si le partenaire qui déménage doit verser une pension alimentaire ou lorsqu'un remboursement (exceptionnel) d'une partie de l'hypothèque est possible grâce à une avance d'hoirie.

Que devient l'hypothèque ?

Si cela n'est pas le cas, il faut clarifier ce qu'il adviendra de la propriété. Qui se fait rembourser quelle part en cas de vente, par exemple. Cela dépend de plusieurs facteurs : l'état du bien (le plus souvent, participation aux acquêts), le capital propre apporté, etc. La plupart du temps, en cas de divorce, il existe une convention de divorce qui règle toutes les questions essentielles. Si les deux partenaires ont conclu un contrat de mariage et fixé certaines règles au cas où, cela peut faciliter certaines choses. Cela est a fortiori valable pour les partenariats enregistrés et les couples en concubinage pour lesquels il est très vivement conseillé de conclure un contrat qui règle des questions comme la propriété immobilière commune.

Pour les hypothèques, il existe plusieurs possibilités en fonction de la situation individuelle :

- Reprise de la solution financière pour le nouveau bien : si la propriété est vendue et l'un des partenaires acquiert un nouveau bien, il peut, théoriquement, reprendre sa solution de financement actuelle et l'utiliser pour financer le nouveau bien. En tenant compte de la nouvelle situation de l'emprunteur, il faut redéfinir les exigences habituelles comme la viabilité et l'alignement au taux d'avance d'un maximum de 80 % de la valeur estimée de la banque.
- Changement d'emprunteur : il est possible de transférer et de maintenir une hypothèque existante, même une hypothèque fixe avec un contrat de plus longue durée. Alors que jusqu'ici, les deux partenaires étaient solidairement responsables et mentionnés en tant que partenaires contractuels, à présent, le contrat est à nouveau établi au nom de l'un des partenaires, pour autant qu'il remplisse les critères de la banque en tant qu'emprunteur unique.
- Résiliation anticipée : en cas de résiliation anticipée du contrat de la part de l'emprunteur, ce dernier doit généralement s'acquitter d'une redevance auprès de la banque. En cas de financement avec durée résiduelle de plusieurs années, ladite pénalité de remboursement anticipé peut s'avérer très élevée. Dans certains cantons, elle peut être déduite du revenu imposable comme intérêt passif.



- Transfert à un nouveau propriétaire : selon les cas et la durée du contrat, après la vente du bien, la possibilité de reprendre l'hypothèque auprès de la même institution et de la transférer au nom d'un nouvel emprunteur représente une option évidente.

Reprise de l'hypothèque par un tiers

Bien sûr, cela est une option viable uniquement si l'acheteur aussi bien que la banque donnent leur accord. En principe, la banque examinera tout de suite le dossier et le traitera comme une nouvelle opération. Dans tous les cas, les exigences habituelles comme la viabilité financière et l'alignement aux principes du taux d'avance doivent être remplies. La reprise d'une hypothèque existante de la part de l'acheteur d'un bien dépend des taux d'intérêt et, dans une large mesure, des négociations concernant le transfert. Si le financement a été conclu longtemps auparavant avec un taux d'intérêt plus élevé que le taux actuel, l'acheteur pourra inclure tous les éventuels surcoûts dans son offre.

Faites-vous conseiller

La solution optimale au cas par cas dépend de nombreux facteurs : viabilité financière, valeur actuelle du bien, durée résiduelle, frais, conséquences fiscales, dispositions prévues par le contrat de crédit, etc. L'important est de contacter la banque le plus tôt possible. L'expérience du conseiller à la clientèle peut s'avérer être une aide précieuse. Si la banque est informée de la situation peu avant la date fixée pour le divorce, les questions essentielles risquent de devoir être éclaircies sous la pression du temps et, très souvent, il est impossible de fournir une analyse exhaustive. Pour un couple en séparation, il peut s'avérer utile, dans la pratique, de discuter des différentes options avec leurs parents ou des amis proches. ●

Matthias Holzhey, CIO Swiss Real Estate Investments

Qu'implique la suppression de la valeur locative ?

Le 20 août, la commission économique du Conseil des États a défini les points-clés suivants :

- La valeur locative devrait être supprimée pour les résidences principales. Les résidences secondaires ne devraient pas être concernées par le changement de système par égard pour les cantons de montagne qui craignent d'importantes pertes de recettes fiscales.
- En contrepartie, les frais d'entretien et de rénovation du bien ne devraient plus être déductibles fiscalement.
- Au niveau fédéral, les déductions fiscales des investissements servant à économiser de l'énergie et à protéger l'environnement ne seraient plus autorisées. Les cantons resteraient libres de continuer à prévoir ces déductions dans leur législation fiscale.
- La déduction des intérêts passifs pour le logement à usage personnel devrait également être supprimée. Les déductions des intérêts passifs de 80 % et de 100 % en cas d'autres revenus de fortune (p. ex. les recettes locatives d'un autre appartement, les revenus provenant de titres) ne sont pas affectées.
- Les intérêts passifs pour les premiers acquéreurs devraient rester plafonnés pendant une période limitée d'environ 10 ans et rester déductibles de manière linéaire jusqu'à revenir à zéro au fil des ans.

Qui est gagnant, qui est perdant ?

Une suppression de l'imposition de la valeur locative peut se révéler plus ou moins avantageuse en fonction du degré du taux d'avance, du lieu et des rénovations nécessaires à entreprendre sur le bien.

- Le faible niveau actuel des taux hypothécaires de 1,5 % en moyenne permet de procéder à des déductions fiscales très limitées. Mais déjà à partir d'un taux d'intérêt de 2,5 %, les propriétaires pourraient être désavantagés.
- Plus le taux d'avance est faible et plus le propriétaire en profite.
- Étant donné que les rénovations n'entraînent plus d'économies d'impôts, les prix de l'immobilier ancien pourraient se retrouver sous pression.
- Les nouveaux acquéreurs en profitent puisque les retenues fiscales sont encore limitées au début. C'est pour

Charge fiscale en fonction de la part du taux d'avance et de l'intérêt hypothécaire

Intérêt hypothécaire (en %)	Taux d'avance (en %)									
	80	70	60	50	40	30	20	10	0	
1,00 %	1300	1600	1800	2000	2300	2500	2700	2900	3200	
1,25 %	800	1100	1500	1800	2000	2300	2600	2900	3200	
1,50 %	300	700	1000	1500	1800	2200	2500	2800	3200	
1,75 %	-200	200	700	1100	1600	2000	2400	2800	3200	
2,00 %	-700	-200	300	800	1300	1800	2300	2700	3200	
2,25 %	-1100	-600	0	500	1000	1700	2200	2700	3200	
2,50 %	-1600	-1000	-400	200	800	1500	2000	2600	3200	
2,75 %	-2000	-1400	-800	-100	600	1300	1900	2500	3200	
3,00 %	-2400	-1800	-1100	-400	300	1000	1800	2500	3200	
3,25 %	-2900	-2100	-1500	-700	100	900	1700	2400	3200	
3,50 %	-3400	-2600	-1800	-1000	-200	700	1600	2400	3200	
3,75 %	-3900	-3000	-2100	-1300	-400	500	1500	2300	3200	
4,00 %	-4300	-3400	-2400	-1600	-700	300	1300	2300	3200	

Source : UBS; selon l'exemple du cas 3, médiane de tous les cantons, arrondie en CHF par an

cette raison que les différences de prix entre l'immobilier neuf et l'ancien, pour les logements à usage personnel, augmenteront considérablement.

- Plus la valeur locative établie par un canton est faible, moins la suppression s'avère avantageuse.

Quatre cas concrets

1. **Les retraités** en profiteront de manière disproportionnée. D'une part, le degré du taux d'avance est plus faible que la moyenne, de l'autre, les rénovations sont souvent remises à plus tard, ce qui réduit les frais d'entretien. Éventail cantonal des économies d'impôts : de 1000 à 3800 francs par an.

2. Pour **les acquéreurs de logements neufs avec horizon temporel à court terme**, les déductions des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien, dans le système fiscal actuel, ne peuvent pas compenser l'augmentation d'impôts due à de la valeur locative malgré le taux d'avance élevé. Éventail cantonal des économies d'impôts : de 850 à 2800 francs par an.

3. Pour **les acquéreurs d'appartements neufs avec horizon temporel à long terme**, les économies d'impôts vacillent entre 0 et 1500 francs par an, en prenant en considération les amortissements réels, même si ces acquéreurs n'entreprennent de gros travaux de rénovation que dans 25 ans, entraînant ainsi une réduction d'impôts.

4. **Les propriétaires de logements anciens** ne devraient pas bénéficier d'économies d'impôts sur le long terme

et ce, même s'ils prévoient prochainement une rénovation. Impôts supplémentaires découlant du changement de système : de 300 à 900 francs par an.

Bilan : efficace et légitime

Le système actuel n'est pas optimal et se heurte au mécontentement manifeste des propriétaires. D'un point de vue économique, la propriété perçue comme bien de consommation, la suppression totale de la valeur locative ainsi que les déductions des frais d'entretien et des intérêts passifs semblent être une solution efficace et légitime. Nous ne partageons pas les craintes de voir les prix de l'immobilier retomber dans une tranche basse de pourcentage à deux chiffres en raison du changement de système. L'évolution des prix de l'immobilier dépend de nombreux facteurs. Le changement de système devrait entrer en vigueur au plus tôt en 2022. ●

Newsletter UBS immo news
Abonnez-vous gratuitement sur
▶ ubs.com/immonews.

Mentions légales

Éditeur : UBS Switzerland AG, Lending Products & Channels. Paraît deux fois par an en français, italien, allemand et anglais. Cette publication a été établie à titre purement informatif. Elle ne constitue en aucun cas une recommandation, offre ou incitation, ni un conseil juridique ou fiscal. Faites appel à un conseiller financier professionnel avant de prendre une décision. UBS se réserve le droit de modifier ses prestations, ses produits et ses prix à tout moment et sans préavis. Certains produits et services sont soumis à des restrictions juridiques. Ils ne peuvent donc pas être proposés sans limitation au niveau international. Toute reproduction, totale ou partielle, sans l'autorisation expresse d'UBS est interdite.
© UBS 2019. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.
650772. 84999F