

UBS *immo news*

Achat d'un logement

Bien lire les clauses imprimées en petits caractères !

Fiscalité

Les frais de réparation de ma chaudière sont-ils déductibles de mes impôts ?

Expert immobilier

Marché du logement en propriété – que nous réserve 2015 ?

Achat d'un logement : bien lire les clauses imprimées en petits caractères !

Chaque année, plus de 10 000 logements en propriété sont mis sur le marché. On ne recommandera jamais assez aux acheteurs potentiels d'examiner à la loupe tant le bien convoité que l'acte de vente et les documents concernant la propriété par étages, par exemple, et de se renseigner sur l'entrepreneur général.

Lors de projets de construction de moyenne ou grande importance, le vendeur ou l'entrepreneur général (nous utiliserons ci-après uniquement le terme d'« entrepreneur général ») bat généralement le tambour bien avant que le premier coup de pioche ne soit donné. Il organise ainsi généralement une journée portes ouvertes permettant aux personnes intéressées d'étudier les plans et les visualisations, et de se projeter dans leur futur cadre de vie. Mais acheter sur plan signifie acquérir un bien qui n'existe pas encore. Pour les clients inexpérimentés, le fait que les documents commerciaux, tels que les brochures, les plans, les visualisations numériques ou même l'équipement d'un éventuel appartement témoin, n'aient pas de valeur contractuelle constitue un risque. Dans les cas extrêmes, les acheteurs ne savent même pas précisément à partir de quand un contrat entrera en vigueur, quel est son objet, et quels droits et obligations en découlent.

Se renseigner sur l'entrepreneur général

Avant de traiter avec un entrepreneur général, mieux vaut garder la tête froide: le terme « entrepreneur général » n'étant pas protégé, il n'est révélateur ni de sa compétence ni de son sérieux. Il s'avère donc indispensable de se renseigner au préalable sur l'entrepreneur en question et d'étudier de près ses références. Discutez avec d'anciens clients et, si possible,



visitez des projets qu'il a déjà réalisés. Par mesure de précaution, pensez aussi à vérifier sa solvabilité – le mieux consistant à demander un extrait actualisé du registre des poursuites.

Etudier de manière critique les contrats de réservation...

Généralement, la demande est supérieure à l'offre. Souvent, les entrepreneurs généraux font signer aux personnes intéressées des contrats dits de réservation: l'entrepreneur réserve alors un logement moyennant paiement d'un acompte. Ces contrats conclus dans le cadre d'un achat sur plan ne sont généralement pas notariés, quand bien même le CC exige la forme authentique notariée pour l'achat d'un bien-fonds et donc d'un logement en propriété. Dans ce cas, les contrats de réservation ne sont pas valables pour cause de vice de forme et la personne intéressée n'a finalement aucune garantie d'obtenir le bien immobilier souhaité.

... et faire preuve de prudence en matière de versement d'acomptes

Il convient de s'entourer d'un maximum de précautions avant de verser des acomptes, du fait des risques possibles. L'acompte ne devrait représenter au plus que quelques pour cent du prix d'achat total. Point important, le montant de l'acompte est fixé en tenant compte des préjudices auxquels l'entrepreneur général se retrouve exposé si le candidat à l'achat se désiste et que l'objet doit être remis sur le marché.

Si de grosses sommes doivent être payées d'avance, il est conseillé de passer par un compte bloqué auprès d'une

Suite en page 2



Roger von Mentlen
Responsable Clientèle privée Suisse

La propriété par étages reste un bien recherché

Chère lectrice, cher lecteur,

Selon le tout dernier rapport sur le marché de Wüest & Partner, plus de 61 000 logements en propriété, des plus récents aux plus anciens, étaient en vente en Suisse au deuxième trimestre 2014. Le choix a rarement été aussi vaste, et les taux d'emprunt avantageux rendent l'achat d'une propriété par étages attrayant.

Mais sur quels points être vigilant lorsque l'on souhaite devenir propriétaire de son logement? Un logement en propriété représente un investissement à long terme, d'où la nécessité d'étudier attentivement le bien en question et de se renseigner sur l'entrepreneur général. Veillez à disposer de tous les documents et informations nécessaires avant de signer l'acte de vente. Notre article en page 1 vous donne des conseils utiles et attire votre attention sur les risques éventuels.

Quant aux heureux propriétaires fonciers, ils doivent eux aussi remplir une fois par an une déclaration d'impôt. En page 3, nous apportons des réponses simples à des questions fiscales fréquemment posées au sujet du logement en propriété.

Nous vous souhaitons une agréable lecture!

UBS SA
Case postale
8098 Zurich
Hypoline: 0800 884 555
www.ubs.com/immonews

Suite de la page 1

banque ou d'exiger d'autres garanties, par exemple un cautionnement bancaire. Même lorsque le projet est plus avancé, que l'acte de vente ferme a été conclu ou que vous êtes déjà inscrit comme propriétaire au registre foncier, continuez à surveiller de près les paiements. Dans tous les cas, il convient d'appliquer le principe du « donnant, donnant », à savoir de ne virer de nouvelles tranches que si le chantier avance effectivement et que l'on peut mettre en regard des paiements une contre-valeur correspondante. S'assurer du versement de l'impôt sur les gains immobiliers fait partie des mesures de précaution élémentaires: si votre partenaire contractuel est redevable, vis-à-vis du fisc, d'impôts sur les gains immobiliers issus de son activité, vous pourriez devoir passer à la caisse par l'intermédiaire des droits de gage. Calculez donc à l'avance le montant de l'impôt présumé et assurez son versement sur un compte bloqué.

Définir de manière précise les prestations

Les prestations à la charge de l'acheteur variant selon les plans et le descriptif des travaux, ce dernier doit être le plus détaillé possible et faire explicitement partie intégrante du contrat. Les promesses orales ou autres garanties apparaissant dans d'autres documents sont difficiles à prouver en cas critique, et obtenir gain de cause s'avère alors compliqué. Le descriptif des travaux doit indiquer la nature précise des prestations. Les termes vagues tels que « cuisine suisse » ou « parquet dans les pièces d'habitation » n'y ont pas leur place. Idéalement, la qualité du parquet y est précisée, avec le prix du mètre carré budgétisé. Les clients devraient vérifier chaque poste du budget et ce qui leur est vraiment fourni pour leur argent. Dans la plupart des cas, par exemple, un budget de 10 000 à 15 000 francs pour une cuisine est trop juste. Pour les clients plus exigeants, un budget au minimum de 40 000 francs s'avère plus réaliste.

Régler la question de la responsabilité

Chaque projet connaissant forcément l'une ou l'autre difficulté au début, il est important de savoir si l'entrepreneur général peut être tenu responsable des défauts éventuels. La loi stipule qu'il est responsable durant cinq ans des vices apparents et des vices cachés affectant des biens immobiliers, une nouvelle construction, par exemple. Les défauts qui apparaissent au cours de cette période et font de suite l'objet d'une

réclamation devront donc être réglés par l'entrepreneur général. Passé ce délai, le droit à réparation du dommage peut se perdre. « Dans la pratique, il arrive régulièrement que l'entrepreneur général limite cette responsabilité, la transmette à d'autres, voire la décline », prévient Pavlo Stathakis, avocat de l'Association suisse des propriétaires fonciers. S'il s'agit d'une nouvelle construction, il convient de s'opposer à cette pratique pour ne pas être lésé par rapport à la législation. Dans le cas de logements en propriété plus anciens, le fait de décliner cette responsabilité est plus compréhensible et il est généralement admis que l'entrepreneur général ne peut être tenu pour responsable d'éventuels défauts d'un objet immobilier datant déjà de 20 ou 30 ans.

Etudier les documents concernant la propriété par étages

Pensez à bien étudier, en plus du contrat, le règlement et les procès-verbaux de la communauté de propriétaires par étages. Le règlement contient notamment des clauses importantes sur l'administration, les modalités de vote et l'utilisation des différentes parties du bâtiment. La répartition des frais communs dépend de la quote-part de chaque logement, définie dès le tout début. S'il s'agit d'un bâtiment ancien, vérifiez par ailleurs le montant du fonds de rénovation. En effet, si d'importants travaux de rénovation devaient être prévus, celui-ci devrait disposer de réserves appropriées.

Résumé

Avant de signer l'acte de vente définitif d'un logement en propriété, prenez suffisamment de temps pour bien étudier les plans, les descriptifs des travaux, les prestations, le régime de responsabilité et les documents concernant la propriété par étages, et pour collecter des informations sur l'entrepreneur général. Si vous avez des doutes, adressez-vous à un spécialiste, par exemple un notaire ou un juriste, qui saura vous conseiller.



Les frais de réparation de ma chaudière sont-ils *déductibles* des impôts?



Mieux vaut planifier minutieusement ses finances quand on est propriétaire d'un logement : l'entretien du bâtiment, les réparations et les primes d'assurance, mais aussi les impôts sur le revenu et sur la fortune ont tôt fait de grever le budget. D'où l'importance de connaître les déductions fiscales possibles. L'article suivant répond à sept questions fréquemment posées.

1. Les factures de mazout, d'électricité et d'eau sont-elles rattachées à l'entretien de l'immeuble et donc déductibles des impôts ?

Non. Les factures d'approvisionnement en énergie, qu'il s'agisse d'électricité ou de mazout, mais aussi d'eau, de traitement des eaux usées, de télévision et de téléphone font partie des coûts de la vie et des frais généraux normaux. Ces coûts ne sont pas déductibles au titre de l'entretien des bâtiments. Il en va différemment si la chaudière à mazout tombe en panne : la réparation ou le remplacement des pièces techniques et autres éléments du bâtiment est déductible.

2. Durant l'année, j'ai fait appel à un jardinier et à un peintre et j'ai fait rénover une salle de bains. Les frais engagés sont-ils déductibles ?

Vous pouvez déduire intégralement tout ce qui entre dans la catégorie rénovation et entretien de bâtiment – à moins que vous ne transformiez une petite salle de bains en un espace wellness luxueux : dans ce cas, la part de l'investissement qui crée une plus-value n'est pas déductible. En outre, tous les cantons laissent le choix entre la déduction soit des frais réels soit d'un forfait (le plus souvent 10 à 20% de la valeur locative).

3. Je construis une installation solaire, mettant ainsi en place une mesure d'économie d'énergie. Il en résulte également des frais de zingueur et de couvreur. Puis-je faire valoir ceux-ci ?

Oui. Les installations photovoltaïques et solaires thermiques sont déductibles au titre des économies d'énergie. Si la nouvelle installation implique l'intervention d'un zingueur, les frais y afférents sont également déductibles. Si ce lien direct est moins évident, vous devriez en règle générale pouvoir déduire les frais de

zingueur ou de couvreur au titre de l'entretien du bâtiment, à moins que le fisc ne considère cette mesure comme une plus-value.

4. Des travaux de rénovation et d'amélioration énergétique peuvent-ils faire augmenter la valeur locative ?

Oui. Les travaux d'amélioration énergétique sont déductibles du revenu de l'année fiscale correspondante. Mais ces investissements entraînent souvent une plus-value du bâtiment. Dans certains cantons, une réévaluation est effectuée à la première occasion. « Des investissements, d'importants travaux de rénovation ou la création d'un jardin d'hiver peuvent faire augmenter la valeur locative d'un bien », confirme Pavlo Stathakis, avocat et responsable Impôts et contributions de l'Association suisse des propriétaires fonciers. Parfois, l'avantage fiscal lié à des mesures d'économie d'énergie peut même être annulé par l'augmentation durable de la valeur locative.

5. Dois-je pouvoir justifier des charges immobilières et des frais de rénovation ?

Oui. Conservez donc soigneusement toutes les factures, reçus et autres justificatifs, voire des photos. Si vous choisissez la déduction forfaitaire, aucun justificatif ne vous sera demandé. Mais dans tous les autres cas, si vous avez effectué des investissements importants ou supplémentaires durant l'année fiscale concernée, vous devrez disposer des justificatifs. Dans la plupart des cas, le fisc exige les documents correspondants et les vérifie. S'il ne comprend pas les relevés ou s'il lui manque des justificatifs importants, il n'autorisera, dans le cas le plus défavorable, que la déduction forfaitaire.

6. Quels coûts liés au financement sont déductibles (intérêts

hypothécaires, constitution de cédules hypothécaires ou rentes du droit de superficie) ?

Les intérêts débiteurs sont déductibles, qu'il s'agisse d'une hypothèque bancaire ou d'un autre prêt à intérêt. La constitution de cédules hypothécaires fait partie des frais d'installation initiaux et joue un rôle lors de l'imposition ultérieure d'un gain immobilier, comme tous les autres frais de travaux et d'achat. Les amortissements ne sont pas déductibles si la propriété foncière est rattachée à la fortune privée. Les rentes du droit de superficie ne sont déductibles ni au niveau fédéral ni dans la plupart des cas au niveau cantonal. Par contre, si le bien-fonds est loué, les rentes du droit de superficie sont toujours déductibles.

7. Je perçois 36 000 francs de rente et déclare en sus 24 000 francs de valeur locative. Ne pourrais-je pas réduire cette valeur locative très élevée ?

Le calcul et les ajustements périodiques des valeurs locatives donnent très souvent matière à discussion. Mais généralement, le fisc se montre très strict et n'accorde de réductions que pour des raisons très pertinentes, par exemple en cas de sous-utilisation manifeste prouvable d'un bien-fonds, lorsque les enfants ont quitté le domicile familial et que leurs chambres ne sont effectivement plus utilisées. Certains cantons comme Zurich ou peut-être bientôt Saint-Gall ont un régime applicable aux cas d'extrême gravité, lorsque le revenu est effectivement disproportionné par rapport à la valeur locative. Une directive cantonale zurichoise stipule ainsi que la valeur locative ne peut être supérieure à un tiers des revenus à la disposition du contribuable et des personnes rattachées à son foyer pour couvrir le coût de la vie. La part supérieure à ce tiers est alors déductible.

Expert immobilier: marché du logement en propriété – que nous réserve 2015?



Elias Hafner
Chief Investment Office
Swiss & Global Real Estate

En 2014, le niveau de prix élevé, les nombreuses mises en chantier des dernières années et le durcissement des règlements ont pesé sur le marché du logement en propriété. Malgré un cadre plutôt positif, nous n'attendons pas de nouvelle flamée des prix pour l'année en cours, ni d'effondrement d'ailleurs.

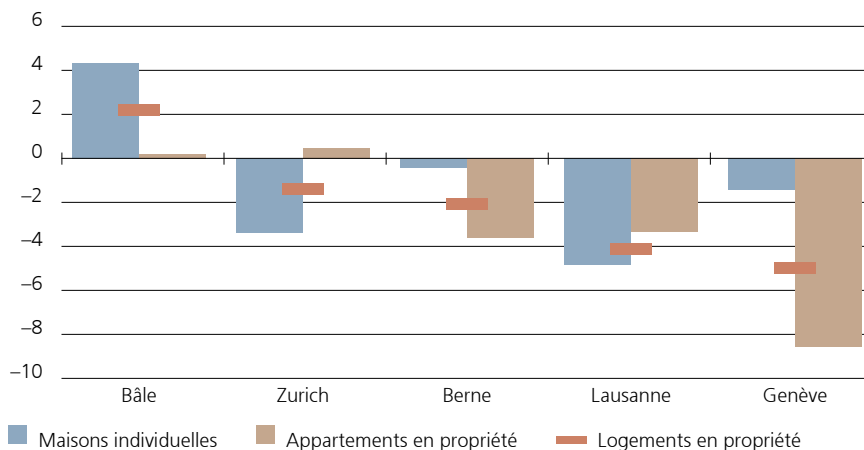
L'année dernière, la croissance du marché du logement en propriété a reculé. En 2014, les prix des appartements en propriété ont augmenté de 2,3% et ceux des maisons individuelles de 1,2%. Les taux de croissance de ces deux segments sont nettement inférieurs à la moyenne des 15 dernières années, lorsque les prix des appartements en propriété grimpaient de 4% par an et ceux des maisons individuelles de 3%. Tandis que les prix ont baissé dans les grands centres en 2014, à l'exception de la ville de Bâle (voir le graphique), les régions périphériques d'Uri, de Glaris ou du Val-de-Travers ont enregistré les plus forts taux de croissance – signe que le cycle de prix actuel touche à sa fin.

Niveau de prix, mises en chantier et règlements

Ce ralentissement est, à notre avis, la conséquence de trois facteurs principaux: le niveau des prix, l'offre immobilière relativement abondante et le durcissement des règlements. Depuis 2000, les prix de l'immobilier ont augmenté de 70%, tandis que le revenu moyen progressait de moins de 20% sur cette même période. En moyenne, la capacité de financement d'un logement s'est donc nettement dégradée. Concernant les prix réels qui évoluent au même niveau qu'avant l'éclatement de la bulle immobilière au début des années 90, on se demande parfois si les prix demandés ne sont pas le produit de l'imagination

De nettes corrections dans les grandes villes

Taux de croissance des prix en 2014, en pourcentage



Source: Wüest & Partner, UBS

des vendeurs. Aujourd'hui, il n'est pas rare que des appartements de grand standing soient vendus à un prix inférieur de 20% à celui initialement demandé.

Les dérives réglementaires se sont poursuivies en 2014. La Banque nationale suisse (BNS) et le Conseil fédéral ne semblent pas disposés à tolérer d'autres échauffements du marché immobilier et ont augmenté le volant de capital anticyclique à 2%. La majorité des électeurs suisses en a elle aussi assez: avec l'adoption de l'initiative contre l'immigration de masse, la demande en logements d'étrangers en Suisse devra être contenue. L'incertitude qui en résulte a un impact négatif sur les prix attendus. A ceci s'ajoute le fait que les banques ont durci leurs standards minimaux en matière d'octroi d'hypothèques.

Perspectives

Fondamentalement, les perspectives sur le marché suisse de l'immobilier restent positives. Avec un plus de 1,4%, nous misons sur une croissance solide pour l'économie nationale. La hausse des salaires réels et l'afflux continu de main-d'œuvre étrangère qui reste pour le moment possible de façon illimitée après le rejet de l'initiative Ecopop vont continuer à soutenir la demande en logements en propriété. En outre, la BNS devrait poursuivre sa politique de taux bas pendant un an au moins. Dans ces conditions, une nouvelle accéléra-

tion de la hausse des prix des logements reste possible. Toutefois, le Conseil fédéral, la BNS et l'Autorité de surveillance des marchés financiers tenteront conjointement de l'empêcher. Par conséquent, la marge de progression des prix est à notre avis très limitée pour cette année. Et nous pensons que les risques d'effondrement des prix sont extrêmement faibles.

Vous trouverez plus d'informations sur les perspectives 2015 dans la publication UBS Real Estate Focus.

Vous pouvez la commander auprès de votre conseiller à la clientèle UBS ou par e-mail: sh-iz-ubs-publikationen@ubs.com.

Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Solutions
Publication pluriannuelle en français, allemand, italien et anglais
Abonnement: www.ubs.com/immonews

Cette publication a été établie à titre purement informatif et ne constitue en aucun cas une recommandation, une offre ou une incitation. Avant de prendre une décision, faites appel à un conseiller financier professionnel. Veuillez noter qu'UBS se réserve le droit de modifier ses prestations, ses produits et ses prix à tout moment et sans préavis. Certains produits et services font l'objet de restrictions juridiques et ne peuvent donc être offerts sans limitation au niveau international. Toute reproduction, totale ou partielle, sans l'autorisation d'UBS est interdite.

© UBS 2015. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.