

ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ EN SUISSE



JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

JUNE. 2017

Le permis de séjour

Pour acheter un bien résidentiel en Suisse il faut être résident suisse et avoir un permis de séjour B ou C. Il est important de préciser que le permis B ne permet pas l'achat de plusieurs biens. Dans certaines régions considérées comme régions touristiques, il est possible d'acheter certains biens réservés aux étrangers sans être résidents car ces biens sont considérés comme résidences secondaires. Avant que le client visite des biens immobiliers, le courtier doit s'assurer que son client complète ces critères incontournables.

Suisse ou étranger munis d'un permis de résidence (B/C)

Seul un Suisse ou un étranger munis du permis résidentiel B ou C peuvent avoir accès à la résidence principal ou secondaire. Cependant la résidence principale doit être habitée un minimum de 6 mois par an et au moins 3 semaines par an pour la résidence secondaire. Si un étranger décide d'acheter un terrain il est fortement conseillé de construire sa maison l'année qui suit l'achat du terrain.

Etranger sans permis de résidence

Une autorisation est nécessaire pour l'achat d'une résidence secondaire et ne pourra pas être vendue pendant 5 ans. Les étrangers non résident peuvent seulement acheter une seule propriété avec une surface de terrain de 1000m² et d'un espace habitable de 200m² maximum. Il est important de savoir qu'il s'agit de la même réglementation pour un enfant au-dessus de 20 ans hors du foyer fiscal de ses parents et qui souhaite accéder à la propriété. Cependant l'alternative d'acquérir un terrain plus conséquent sans aucune restriction de taille peut être accessible si vous achetez dans une résidence touristique neuve.

Il s'agit là d'une nouvelle option que le marché immobilier Valaisan propose.

Normes/Réglementations de construction

Afin de préserver le charme des stations de skis, une nouvelle loi connue sous le nom de Lex Weber, limite la construction de résidence secondaire sur les stations.

Il est cependant possible de construire une propriété qui a déjà reçu une autorisation de construction et de rénover une propriété existante. Si la rénovation d'une résidence secondaire se situe sur une zone conforme au règlement, il sera alors possible d'agrandir la propriété de 30%.

Il est possible de détruire la propriété mais il faudra la reconstruire au même endroit. Lors de l'achat dans une résidence neuve, il est de rigueur de payer un acompte de 10%, puis verser 30% lors des travaux de terrassement/fondation, 30% lorsque le toit est posé, et les 30% restant lorsque les clefs sont remises.

Le financement

Le courtier se doit de s'assurer que son client a la capacité financière d'acquérir un bien et de l'orienter vers des professionnels du domaine bancaire afin d'étudier son dossier et de trouver le meilleur financement hypothécaire.

- Biens inférieurs à CHF 2'500'000.- :

En terme de financement, pour des biens inférieurs à CHF 2'500'000.-, les banques demandent 20% de fonds propres dont la moitié doit provenir d'une épargne en cash, l'autre moitié peut être fournie par le biais d'une caisse de pension.

Les 80% restants seront financés par la banque à travers d'une hypothèque.

Le financement hypothécaire ne doit cependant pas être supérieur à 33% des revenus de la personne ou du couple qui s'engagent dans l'achat.

L'objet devra lui être amorti à concurrence de minimum 1%/an jusqu'à que la dette ne représente plus que 66% de la valeur du bien.

- Biens supérieurs à CHF 2'500'000.- :

Si le prix de vente est supérieur à CHF 2'500'000.-, la banque pourra demander plus (+) de fonds propres jusqu'à 40 %.

Cela dépend de la situation financière du futur acquéreur.

Il n'y a absolument aucune contrainte de temps pour payer son prêt immobilier. Il est nécessaire de payer les taux d'intérêt bancaires tous les 3 mois et un minimum de 1% tous les ans sur le montant total de la vente. Pour les Suisses et résidents 50% du prix d'achat doit être payé avant l'âge de 60 ans. Il est recommandé de discuter avec plusieurs banques afin d'acquérir un taux intéressant.

Le choix du notaire

Une fois la situation financière validée et que les deux parties ont trouvé un accord sur le prix final de vente, un notaire doit être mandaté par l'acquéreur pour la signature de l'acte de vente à terme ou définitif. Toutes les ventes en Suisse se font à travers un notaire.

Pour réserver le bien, un montant minimum de 10% du prix d'achat doit être versé sur le compte de l'Association valaisanne des Notaires qui gardera la somme jusqu'à ce que la vente soit finalisée. Le notaire préparera l'acte de vente et proposera une date pour signer cette dernière. Les 90% restant devront être payés lors de la signature de l'acte d'achat ou lors de la livraison du bien si celui-ci est en construction. Les frais de notaire et les taxes d'enregistrements représentent approximativement 5% et doivent être payées par l'acheteur. A réception de l'acte de vente signée par les deux parties, le Registre Foncier peut alors l'enregistrer afin que ce dernier puisse devenir légalement le nouveau propriétaire du bien immobilier. Les frais de notaire, comprenant les frais de mutation et autres taxes, s'élèvent à environ 5% du prix de vente.

Un client vendeur ou acheteur peut être représenté par un tiers par le biais d'une procuration.

LES DIVERS CONTRATS DE VENTE IMMOBILIÈRE

La vente immobilière peut prendre différentes formes

a. La vente définitive : vente directe

b. La promesse de vente : précontrat en vue de la conclusion d'un futur contrat de vente immobilière. Il s'agit d'un acte signé lorsque certaines données importantes du contrat ne sont pas encore établis.

c. La vente à terme : Il s'agit d'une vente dans laquelle le transfert de propriété et le paiement du prix sont différés. Cette vente permet à l'acquéreur de préparer son financement et au vendeur de planifier son déménagement.

LE PAIEMENT

Un acompte doit être versé par le client acheteur chez le notaire en amont de la signature de l'acte de vente. Il représente généralement 10% à 20% du prix de vente.

Le solde sera à verser le jour de la signature de la vente définitive ou au transfert de propriété en cas de vente à terme.

TVA

La TVA suisse s'élève à 8%.

LE COMMISSIONNEMENT DES AGENCES IMMOBILIÈRES EN SUISSE

La commission due à l'agence est payée en grande majorité par le propriétaire sauf en cas d'exception rare.

Le paiement de la commission d'agences à Genève s'élève généralement à 3% du prix de vente + TVA. En Suisse, elle peut varier selon les régions.

Le pourcentage peut être plus ou moins élevé selon le contrat signé avec le propriétaire.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Aucun diagnostic n'est exigé pour la vente d'une propriété ou d'un appartement en Suisse.

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Lorsqu'un propriétaire vend un bien immobilier situé sur le canton de Genève, il est soumis à l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers.

Les transactions réalisées dans le cadre d'une succession ne sont pas soumises à cet impôt (l'imposition est différée jusqu'à la prochaine transaction imposable, par exemple une vente).

C'est le notaire qui calcule le montant de l'impôt et qui le retient sur le prix de vente.

Si le propriétaire a vendu son logement principal et qu'il prévoit de réinvestir avant 5 ans son bénéfice dans l'achat d'un nouveau logement principal, il peut bénéficier du remploi.

Si la durée de propriété est :

- de moins de 2 ans : le taux est de 50% du prix de vente
- d'au moins 2 ans : le taux est de 40% du prix de vente
- d'au moins 4 ans : le taux est de 30% du prix de vente
- d'au moins 6 ans : le taux est de 20% du prix de vente
- d'au moins 8 ans : le taux est de 15% du prix de vente
- d'au moins 10 ans: le taux est de 10% du prix de vente
- d'au moins 25 ans: vous n'êtes pas imposable



JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

LES PLUS BELLES TRANSACTIONS
PORTENT TOUJOURS LA MÊME SIGNATURE



JOHN TAYLOR GENEVE

Place de Cornavin 3
Case postale 1288
1211 Geneve 1
+41 22 809 08 11
geneve@john-taylor.com