

L'impact fiscal d'un crédit hypothécaire lors de l'achat d'un bien immobilier à titre de résidence principale pour un particulier à Genève.

Travail de Bachelor réalisé en vue de l'obtention du Bachelor HES

par :

Maxime VOLERY

Conseiller au travail de Bachelor :

Docteur Gordon AESCHIMANN, chargé de cours HES

Genève, le 19 août 2016

Haute École de Gestion de Genève (HEG-GE)

Filière économie d'entreprise

Déclaration

Ce travail de Bachelor est réalisé dans le cadre de l'examen final de la Haute école de gestion de Genève, en vue de l'obtention du titre de Bachelor of Science en économie d'entreprise.

L'étudiant a envoyé ce document par email à l'adresse d'analyse remise par son conseiller au travail de Bachelor pour analyse par le logiciel de détection de plagiat URKUND. <http://www.orkund.com/fr/student/392-orkund-faq>

L'étudiant accepte, le cas échéant, la clause de confidentialité. L'utilisation des conclusions et recommandations formulées dans le travail de Bachelor, sans préjuger de leur valeur, n'engage ni la responsabilité de l'auteur, ni celle du conseiller au travail de Bachelor, du juré et de la HEG.

« J'atteste avoir réalisé seul le présent travail, sans avoir utilisé des sources autres que celles citées dans la bibliographie. »

Fait à Genève, le 19 août 2016

Maxime Volery

Remerciements

Par ces quelques lignes, je tenais à remercier toutes les personnes m'ayant aidé lors de la rédaction de ce travail de bachelor.

En premier lieu, je tiens à remercier mon professeur, le Docteur Gordon Aeschimann pour le suivi de mon travail.

Pour son implication et ses conseils très précieux, je tenais à remercier Monsieur Marc Apothéloz, conseillé en gestion financière immobilière à l'UBS. Il m'a également aidé à rendre à ce travail un aspect plus pratique grâce à la proposition de crédit hypothécaire qu'il m'a fourni.

Je souhaite également remercier la chambre des notaires de Genève, qui m'a permis de répondre à mes questions et à m'aiguiller sur mon travail.

Finalement, je tiens à remercier toute ma famille et mes proches pour le soutien qu'ils ont su m'apporter tout au long de ces trois années de formation.

Résumé

En Suisse et plus particulièrement à Genève, le taux de propriétaire-occupant reste en net recul comparé à ses pays voisins ou encore aux autres cantons.

Le canton de Genève et globalement la Suisse sont toujours apparus comme des terres fiscalement attractives. Il semble toutefois que devenir propriétaire à Genève soit toujours aussi difficile, et cela surtout d'un point de vue financier et fiscal, en comparaison par exemple à nos pays voisins ou encore dans le reste du monde. Compte tenu du coût relativement élevé des biens immobiliers en Suisse, un financement sous forme de prêt hypothécaire est souvent indispensable pour la plupart des ménages. L'hypothèque étant un terme devenu commun de nos jours, elle requiert cependant énormément de connaissances si l'on veut la maîtriser et connaître chacune de ses subtilités.

L'achat d'un bien immobilier à titre de résidence principale représente pour l'acquéreur un investissement financier conséquent. Il est donc dans son intérêt de connaître le plus précisément possible comment son argent va servir et combien il devra déboursier pour réaliser son acquisition et durant toute la durée de détention.

La fiscalité joue un grand rôle dans le cadre de l'acquisition et de l'aliénation d'un bien par le biais d'une hypothèque. Des déductions avantageuses, mais également, des frais importants surviennent tout au long de la détention d'un bien depuis son acquisition jusqu'à l'aliénation de celui-ci si elle devait survenir.

Le but de cet écrit sera de calculer la somme à laquelle un futur propriétaire genevois devra faire face sur une période de dix ans dans le cadre de l'achat d'un appartement à Genève par le biais d'une hypothèque. Le crédit hypothécaire sera détaillé dans un premier temps pour laisser place dans une deuxième partie à l'aspect fiscal et au coût engendré lors la création d'une hypothèque. Le calcul des coûts sera appuyé par une proposition de financement hypothécaire de l'UBS.

Table des matières

Déclaration.....	i
Remerciements	ii
Résumé	iii
Liste des tableaux	vi
Liste des figures.....	vi
1. Introduction.....	1
1.1 La situation des transactions et des prix de l'immobilier à Genève.....	3
1.2 Nouvelles réglementations des financements hypothécaires	6
1.3 Propriétaire et locataire	6
2. Présentation du crédit hypothécaire	8
2.1 Le débiteur.....	8
2.1.1 Rating	8
2.1.2 Taux d'effort.....	9
2.2 Le bien immobilier	10
2.2.1 Les formes de propriété	10
2.2.1.1 La propriété par étages (PPE).....	10
2.2.1.2 La propriété individuelle	10
2.2.1.3 La participation à une société.....	11
2.2.1.4 La copropriété.....	11
2.2.1.5 La propriété commune	11
2.2.2 Expertise.....	11
2.2.2.1 Taux d'avance	12
2.2.3 Valeur de rendement.....	12
2.2.4 Valeur intrinsèque	13
2.2.5 Valeur fiscale	13
2.2.6 Valeur locative	13
2.3 La banque.....	14
2.3.1 Les garanties	14
2.3.1.1 La cédula hypothécaire	14
2.3.1.2 Les avoirs LPP	14
2.3.1.3 Les avoirs en compte	15
2.3.1.4 Prévoyance 3 ^{ème} pilier 3A ou 3B	15
2.3.2 Les différents taux d'intérêt	16
2.3.2.1 Le taux fixe	16
2.3.2.2 Le taux variable	17
2.3.2.3 Le taux Libor.....	17
2.3.3 Les risques inhérents aux crédits	18
2.3.3.1 Le risque de défaut.....	18
2.3.3.2 Le risque de documentation	18
2.3.3.3 Le risque de liquidité	18
2.3.3.4 Le risque de marché.....	19

2.4	L'amortissement	19
2.4.1	Direct	19
2.4.2	Indirect	19
3.	Analyse fiscale du crédit hypothécaire	21
3.1	Fiscalité et immobilier	21
3.1.1	Droit de mutation	21
3.1.2	Registre foncier	22
3.1.3	Émoluments du notaire	22
3.1.4	Impôt foncier	22
3.1.5	Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers	23
3.1.6	Impôt sur le revenu	24
3.1.7	Impôt sur la fortune immobilière	24
4.	Cas pratique – Simulation d'un prêt hypothécaire	26
4.1	Contexte	26
4.2	Calcul du taux d'effort	26
4.3	Au moment de l'acquisition	28
4.3.1	Frais liés à l'acquisition	28
4.3.1.1	Droit de mutation	28
4.3.1.2	Registre foncier	28
4.3.1.3	Émoluments du notaire	29
4.3.1.4	Frais de dossier	29
4.3.2	Frais liés au gage immobilier	29
4.3.2.1	Registre foncier	30
4.3.2.2	Émoluments du notaire	30
4.3.2.3	Droit de mutation	30
4.3.3	Frais divers	31
4.4	Durant la détention	31
4.4.1	Intérêts hypothécaires	31
4.4.2	Amortissement	32
4.4.3	Frais d'entretien	32
4.4.4	Impôt immobilier complémentaire	32
4.5	Lors de l'aliénation	33
4.5.1	Impôt sur le bénéfice et le gain immobilier	33
4.6	Analyse des résultats	33
4.6.1	Acquisition	33
4.6.2	Détention	34
4.6.3	Aliénation	35
5.	Conclusion	36
	Bibliographie	39
	Annexe 1 : Proposition de financement UBS	42
	Annexe 2 : Circulaires fiscales	49

Liste des tableaux

Tableau 1 : Transactions immobilières réalisées depuis 1995.....	3
Tableau 2 : Ventes de biens immobiliers selon l'objet	3
Tableau 3 : Nombre de transactions réalisées dans le canton de Genève depuis 1990	4
Tableau 4 : Valeur des transactions réalisées dans le canton de Genève depuis 1990	4
Tableau 6 : Croissance des prix dans les segments du logement en propriété.....	5
Tableau 7 : Incidence fiscale	24
Tableau 8 : Capacité financière	27
Tableau 9 : Calcul des émoluments du notaire pour l'acquisition.....	29
Tableau 10 : Calcul des émoluments du notaire pour la cédule hypothécaire	30
Tableau 11 : Intérêts hypothécaires	31
Tableau 12 : Résumé des frais d'acquisition	34
Tableau 13 : Résumé des frais liés à la détention	35

Liste des figures

Figure 1 : Taux fixe.....	16
Figure 2 : Taux variable.....	17
Figure 3 : Taux Libor	18
Figure 4 : Comparaison des amortissements directs et indirects	20
Figure 5 : Détermination du gain imposable	23
Figure 6 : Charge du revenu disponible.....	27
Figure 7 : Coûts de l'ouverture de la relation client UBS.....	29

1. Introduction

À Genève, les restrictions concernant les hypothèques sont devenues de plus en plus strictes et celles-ci freinent certaines personnes désirant avoir accès à la propriété. Les fonds propres et les prix élevés sont les principales causes d'abandon lors de l'octroi des hypothèques sur le territoire genevois. En cause, les nouvelles restrictions de 2012 ne permettant plus d'avoir recours à son deuxième pilier pour l'entier de ses fonds propres afin de ralentir l'endettement des Suisses, le pays avec le plus haut taux d'endettement lié à la propriété. De plus, les prix de l'immobilier à Genève sont en augmentation depuis de longues années et le recours à une hypothèque pour l'achat d'un bien est quasi inévitable.

La problématique qui en découle sera de comprendre le fonctionnement d'une hypothèque et de calculer les frais qu'elle engendre lors de l'achat d'une propriété dans le canton de Genève par un particulier. En effet, avec un taux très faible de propriétaire-occupant à Genève, il m'a semblé pertinent de comprendre le fonctionnement et comment sont régies les hypothèques.

Ce travail repose ainsi sur ce paradoxe de difficulté d'une part et d'attractivité d'une autre part. En effet, posséder son propre logement permet de pouvoir l'aménager à sa guise et à plus long terme de pouvoir en être le propriétaire et donc d'augmenter sa fortune. Cela paraît plus attrayant que de payer un loyer qui ne vous rapportera rien de physique, mais qui paradoxalement vous permet d'avoir plus de liberté et de pouvoir changer d'emplacement plus facilement. C'est dans cette optique que j'ai opté pour l'analyse du crédit et son aspect fiscal. D'un point de vue général, il existe quatre facteurs à prendre en compte lors du financement d'un bien immobilier:

- les fonds propres
- les frais annexes à l'achat
- la technique d'amortissement
- votre imposition suite à l'acquisition dudit bien

Ce travail s'attardera sur ce dernier facteur qui est l'imposition du bien immobilier, notamment dans le contexte d'un crédit hypothécaire. Les autres facteurs seront également détaillés tout au long de cet écrit.

Une telle problématique permet du reste d'aborder trois dimensions qui seront les volets de ce travail.

Le premier chapitre est celui de la présentation du crédit hypothécaire. Il s'agit d'une présentation de ce mécanisme et du contexte de son introduction dans le canton de Genève. Dans cette section seront abordés les trois axes que constitue l'accès à la propriété pour la contraction d'une hypothèque sur le territoire genevois. Ces axes sont les suivants :

- le débiteur
- le bien immobilier
- la banque

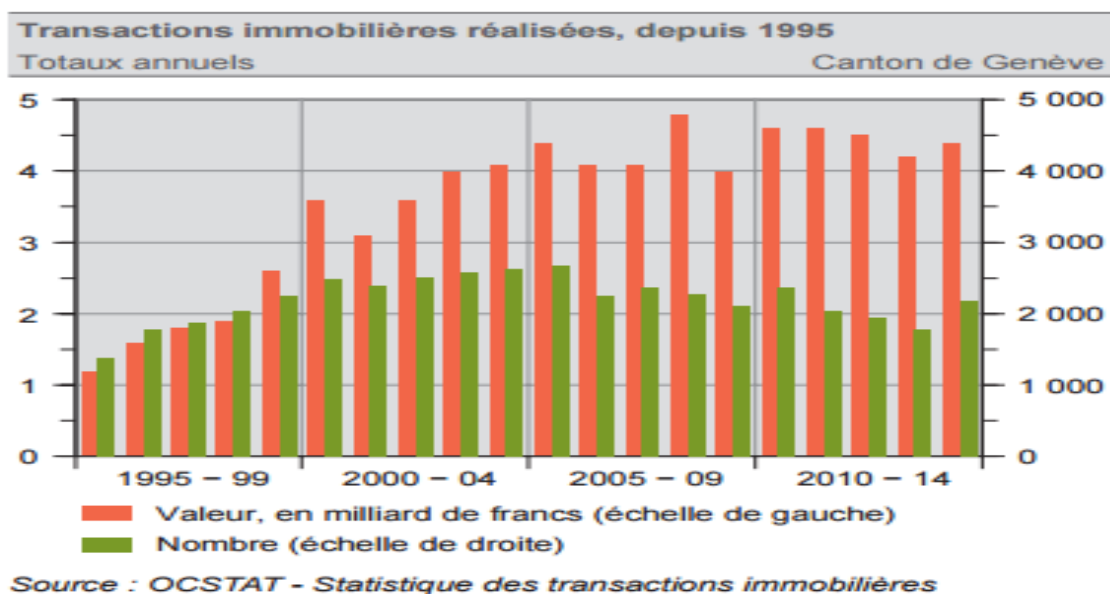
En effet, pour conclure une hypothèque, les connaissances de ces trois « axes » sont extrêmement importantes et se doivent d'être analysées et connues dans les détails. L'octroi d'une hypothèque par les institutions financières nécessite des analyses précises du débiteur, mais également du bien-fonds qu'elles financent. Le travail détaillera les analyses qu'une banque doit effectuer avant de pouvoir octroyer un crédit hypothécaire à un particulier.

Le second chapitre est celui de l'analyse fiscale du crédit hypothécaire. Il s'agit d'une analyse des aspects fiscaux du crédit hypothécaire. Il déterminera les impositions fiscales liées à l'octroi d'une hypothèque. Afin d'être plus fiable, cette partie du travail a été appuyée par un entretien à la permanence des notaires de Genève.

Le troisième et dernier chapitre se présentera sous la forme d'un cas pratique est d'une évaluation du poids fiscal d'un bien en résidence principale acheté sur le territoire genevois en contractant une hypothèque. Il s'agira en définitive de faire ressortir les avantages et inconvénients et le poids fiscal qu'engendre l'acquisition d'un bien immobilier pour un futur propriétaire. Afin de rendre plus plausible ce cas pratique, celui-ci se basera sur une proposition de financement de l'UBS obtenue à la suite de plusieurs entretiens.

1.1 La situation des transactions et des prix de l'immobilier à Genève

Tableau 1 : Transactions immobilières réalisées depuis 1995



Source : OCSTAT – Statistique des transactions immobilières

Le montant global des transactions pour l'année 2014 se chiffre en milliards. En effet, près de 4.41 milliards de francs ont été enregistrés pour un total de 2188 transactions prises en compte par l'OCSTAT. C'est une nette augmentation du nombre de transactions qui évolue de 23% par rapport à 2013. Concernant la valeur des transactions, celle-ci n'a augmenté en moyenne sur l'année 2014 que de 5%.

Tableau 2 : Ventes de biens immobiliers selon l'objet

Le nombre de transactions des appartements en PPE représente plus de la moitié des transactions et un tiers de la valeur globale de l'année 2014 selon OCSTAT. Cela s'explique par des ventes d'appartements neufs qui ont été extrêmement importantes. En effet, un appartement PPE sur deux a été vendu neuf durant l'année 2014. La grande majorité des appartements vendus se concentre sur le territoire de la ville de Genève.

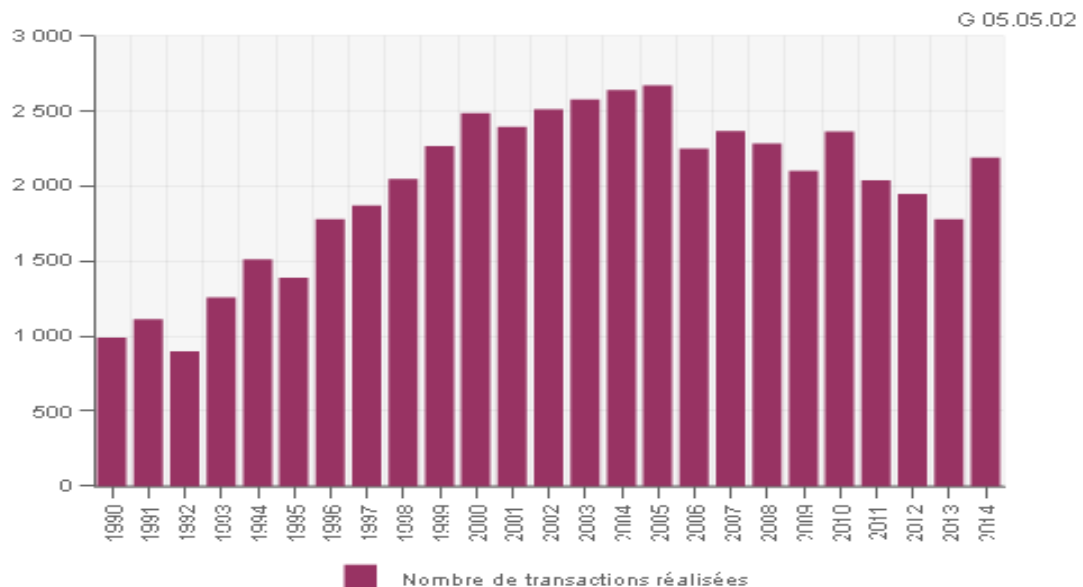
Ventes de biens immobiliers selon l'objet, en 2014			
Totaux annuels	Canton de Genève		
	Appartement en PPE	Maison individuelle	Terrain non bâti
Nombre de ventes	1 159	556	129
Valeur totale, en millier de francs	1 430 515	1 326 746	161 222
Prix médian, en millier de francs	1 042	1 601	101
Prix médian au m ² , en franc	8 175	///	200

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Les deux prochains graphiques nous présentent, l'un le nombre de transactions réalisées dans le canton depuis 1990 et le second la valeur des transactions réalisées depuis la même période.

Tableau 3 : Nombre de transactions réalisées dans le canton de Genève depuis 1990

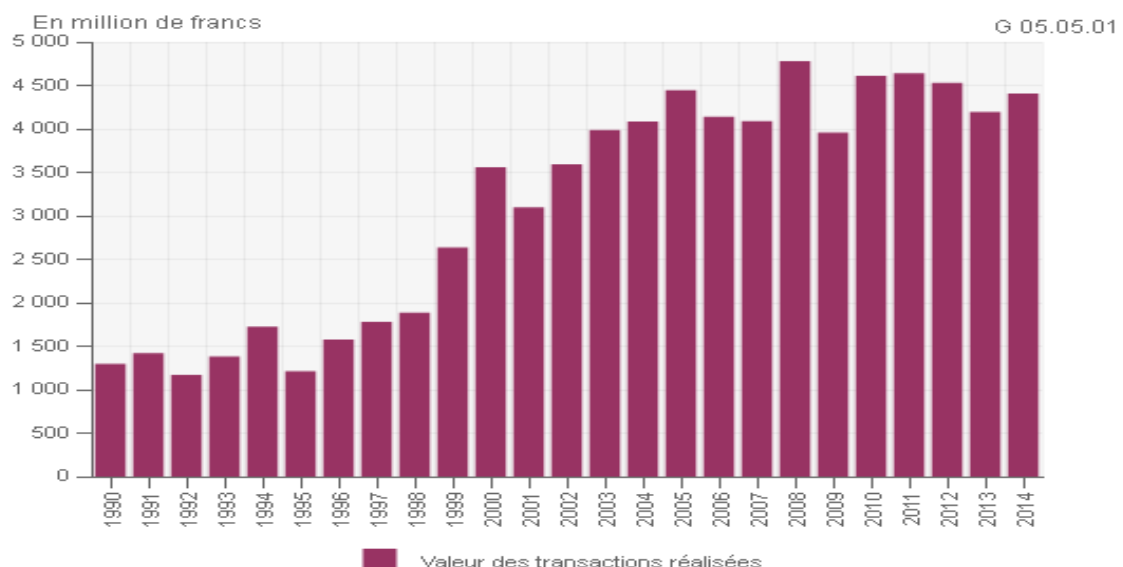
Nombre de transactions réalisées dans le canton de Genève, depuis 1990 (1)
Totaux annuels



Source : OCSTAT

Tableau 4 : Valeur des transactions réalisées dans le canton de Genève depuis 1990

Valeur des transactions réalisées dans le canton de Genève, depuis 1990 (1)
Totaux annuels

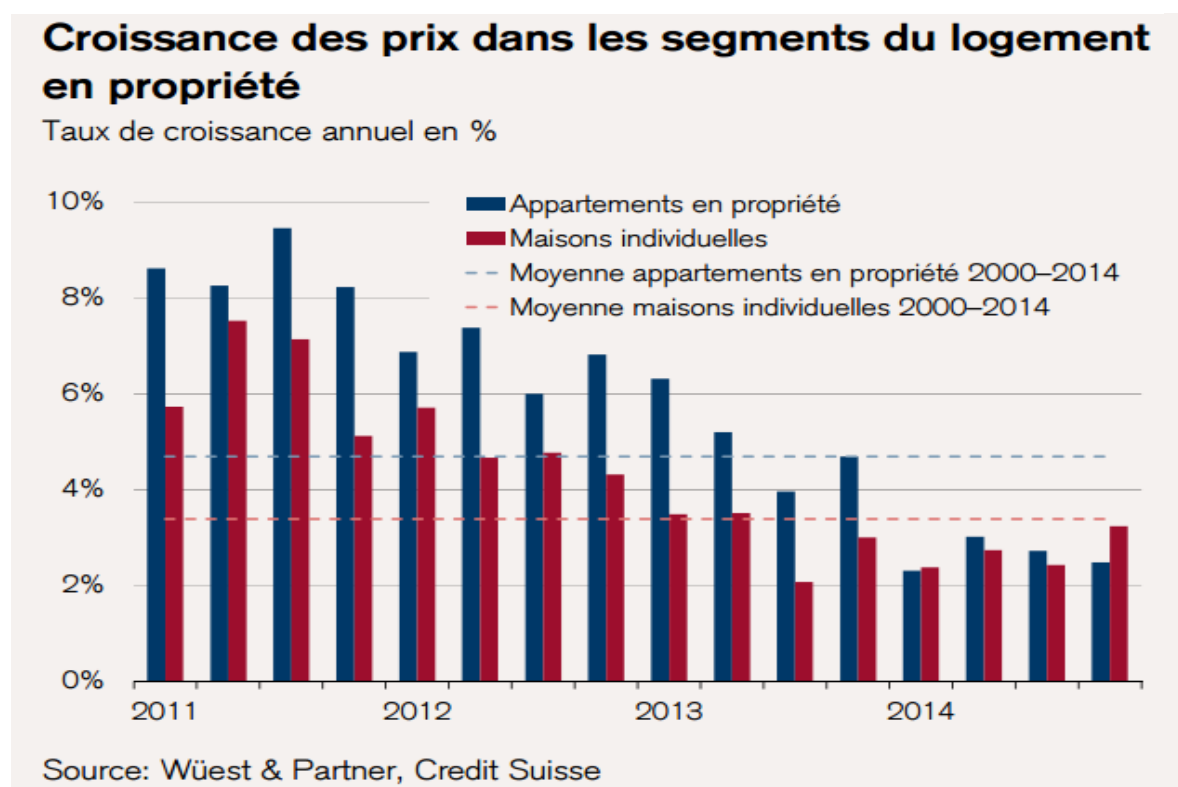


Source : OCSTAT

Le second graphique permet de voir que les valeurs des transactions dans le canton sont en augmentation depuis presque 25 ans. Le graphique du haut permet de voir que malgré une augmentation des prix, le nombre de transactions n'est pas forcément corrélé. Cela s'explique par l'augmentation des prix des PPE et des maisons individuelles. Le ralentissement du nombre de transactions que nous pouvons observer sur le premier graphique s'explique également par des mesures toujours plus strictes prises par les banques quant à l'octroi d'un crédit hypothécaire.

Plus récemment et toujours selon l'OCSTAT, l'activité du marché immobilier au premier trimestre 2016 à Genève est moins soutenue qu'en 2015: 435 transactions ont été réalisées, pour une valeur totale de 849 millions de francs. Ce sont principalement les appartements en PPE ainsi que les bâtiments administratifs, commerciaux et industriels qui ont été les plus touchés. Globalement et selon plusieurs spécialistes de la place genevoise, le marché de l'immobilier de notre canton se trouve dans une phase de stabilisation.

Tableau 5 : Croissance des prix dans les segments du logement en propriété



Source : Wüest & Partner, Crédit Suisse

Selon l'étude du Crédit Suisse Economic Research¹ concernant le marché immobilier parue en 2015, ce graphique fait ressortir un ralentissement des prix de l'immobilier suisse ces dernières années. Cependant et depuis une quinzaine d'années, les prix des appartements restent en augmentation d'environ 4.5% en moyenne par année. Au vu des taux d'intérêt hypothécaires très bas qui persistent depuis plusieurs années et du ralentissement des constructions des logements en propriété, l'étude fait ressortir que la hausse des prix devrait se maintenir aux alentours des 2% ces prochaines années.

1.2 Nouvelles réglementations des financements hypothécaires

En date du 1^{er} juillet 2012, de nouvelles directives en matière d'exigences pour les financements hypothécaires sont accordées par la FINMA (Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers) précédemment définies par l'ASB (Association suisse des banquiers). Ces nouvelles directives s'étendent sur les logements en propriété à usage propre et aux immeubles de rapport.

Lors d'un financement hypothécaire, les instituts financiers genevois financent en général jusqu'à hauteur de 80% de la valeur de gage du bien immobilier retenu par la banque. Avant juillet 2012, les fonds propres à verser étaient de 20% et ceux-ci pouvaient faire partie intégrante du deuxième pilier.

À la suite de l'entrée en vigueur de cette directive, une part minimale de fonds propres de 10%, appelés fonds propres durs, doit être apportée et ne doit pas provenir d'autres prêts remboursables ni du deuxième pilier. Seuls les prêts non remboursables, les valeurs mobilières, les avoirs du 3^{ème} pilier ainsi que le nantissement d'avoir en compte peuvent être considérés comme des fonds propres du client, en plus des avoirs en cash qu'il détient.

Dans un second temps, la directive oblige aux emprunteurs que la dette soit amortie linéairement d'un tiers de sa valeur de nantissement sur une durée de 20 ans au maximum et avant l'âge de la retraite. Le remboursement doit commencer au plus tard une année après le versement de l'hypothèque. Cette directive a été très vite révisée, car moins de deux ans après sa mise en place, la durée est passée de 20 ans à 15 ans, ceci principalement pour renforcer les exigences en matière d'amortissement.

1.3 Propriétaire et locataire

À l'exception de Bâle-Ville, Genève est selon l'étude de l'OFS le canton de Suisse qui connaît le taux de propriétaire le plus bas, largement en dessous de la moyenne. En 2014,

¹ <https://www.credit-suisse.com/media/production/pb/docs/privatkunden/hypotheken/cs-immobilienstudie-2015-fr.pdf>

Genève ne comptait que 18% de propriétaires alors que la Suisse avoisinait les 40%. De plus, la Suisse reste bien en dessous de la moyenne européenne qui se situe elle, aux alentours des 60%. Cependant, et comme le démontre les chiffres de l'OFS, les propriétaires en suisse sont en augmentation depuis les années septante. Alors qu'ils n'étaient que de 28.5% en 1970, ceux-ci sont passés à 37.2% en 2012. Cette nette augmentation prouve, malgré les difficultés financières, un entrain de la part de la population suisse à devenir propriétaire de son logement.

Ces taux si faibles dans le canton de Genève et en Suisse s'expliquent par plusieurs facteurs. En effet, en acceptant les nouvelles directives en matière d'autorégulation des financements hypothécaires citées précédemment, la FINMA a freiné l'accès à la propriété. De plus, les locataires suisses sont extrêmement bien protégés contre les expulsions et les augmentations de loyer grâce à un droit du bail strict. De surcroît, la Suisse comprend des logements destinés à la location dite de bonne qualité ce qui réduit l'attractivité de la propriété.

2. Présentation du crédit hypothécaire

2.1 Le débiteur

Le débiteur peut être représenté selon plusieurs manières. En effet, celui-ci peut être une personne physique, mais il peut également se manifester par une personne morale. Le débiteur est celui qui se verra recevoir l'argent de la banque pour le financement dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier.

Le but de l'analyse sera de déterminer la capacité du débiteur à rembourser ses engagements financiers à temps. Afin de pouvoir décider de l'octroi ou non d'un prêt hypothécaire, la banque doit commencer par demander au débiteur de prouver par des documents officiels sa situation financière. Pour la plupart des banques se situant sur le territoire genevois, les mêmes documents sont demandés et sont généralement

- une pièce d'identité
- un justificatif de revenu
- un relevé de fortune

Cette analyse représente évidemment une étape importante pour la banque. Pour s'aider dans cette analyse, elle a recourt à deux types d'instruments qui sont le rating et le taux d'effort qui lui permettront de prouver si le débiteur peut ou non faire face, selon sa situation financière, aux charges financières découlant du crédit.

À la suite d'une analyse pratique, il sera du ressort du conseiller d'obtenir un maximum d'informations sur le débiteur afin de compléter l'analyse et de juger de sa stabilité financière. Pour cela, il est pertinent de lui poser des questions d'ordre un peu plus personnel tel que :

- sa situation familiale
- son parcours scolaire
- son parcours professionnel
- ses perspectives de carrière
- ses hobbies

2.1.1 Rating

Le rating résulte en une appréciation synthétique du débiteur suite à l'analyse financière de sa situation. Il est généralement caractérisé par une note reflétant la situation financière du débiteur et qui permettra aux banques de le classer selon les risques de défauts qu'il représente. Cette note s'obtient par le biais d'un système informatique propre à chaque banque. Elle s'appuie bien évidemment sur les données récoltées auparavant

par le conseiller concernant le revenu et la fortune du débiteur ainsi que le montant des charges financières liées à l'hypothèque que celui-ci devra supporter.

Les systèmes de rating permettent aux banques de standardiser le processus d'analyse du débiteur. Les notes attribuées par les systèmes sont indépendantes de la personne qui le fait, ce qui permet une objectivité totale de la note. Cependant, les systèmes de rating se basent essentiellement sur des données historiques et ne prennent pas en compte le potentiel futur que pourrait avoir le débiteur tout au long de sa carrière professionnelle.

2.1.2 Taux d'effort

Le taux d'effort est le rapport entre les charges liées au financement hypothécaire auquel le débiteur doit faire face et le revenu de son activité professionnelle. Ce ratio est sans nul doute le plus important et le plus déterminant lors de l'octroi d'un financement hypothécaire. Il représente la capacité du débiteur à rembourser la dette ainsi que les intérêts liés à celle-là. Les revenus du débiteur doivent provenir de bases sûres. Lors de bonus perçu de la part du débiteur, chaque institut financier se réserve le droit de les additionner au revenu selon un calcul propre à chacun. S'agissant de revenus qui varient, ceux-ci ne peuvent pas être pris en compte à hauteur de 100%.

Les banques se couvrent généralement de trois façons :

La première consiste à calculer le taux d'effort qui ne doit pas excéder le 33% du revenu total net du débiteur (en général calculé annuellement). Si l'on prend l'exemple d'une personne qui gagne un salaire de 80'000 CHF annuel et que les charges représentent: 24'000 CHF annuellement, le taux d'effort sera égal à $24'000/80'000$. Dans ce cas, le prêt pourrait être accordé, car le taux d'effort est égal à 30% et est donc inférieur à la norme de la banque.

Dans un deuxième temps, la banque a l'obligation depuis 2012 comme expliqué précédemment d'utiliser un taux d'intérêt théorique pour le calcul des charges de 5%. Ce taux est élevé et protège la banque contre une éventuelle brusque augmentation des taux d'intérêt sur le marché. Actuellement, les taux de référence des banques sur 10 ans varient entre 1.15% à rarement plus de 2%.

Enfin, la banque prend en compte dans le calcul du taux d'effort un pourcentage compris entre 0.7% et 1.5% du montant du bien-fonds. Celui-ci correspondant aux frais d'entretiens de l'immeuble selon sa vétusté et son état.

Le taux d'effort n'est qu'en comparaison au locataire, la part de son revenu qu'il consacre au loyer de son appartement.

2.2 Le bien immobilier

2.2.1 Les formes de propriété

Un bien immobilier peut se caractériser sous plusieurs formes décrites ci-après.

2.2.1.1 La propriété par étages (PPE)

La PPE est la forme de propriété la plus présente sur le canton. Les dispositions relatives à celle-ci entrées en vigueur le 1er janvier 1965 se renvoient aux articles 712 du Code civil.

La propriété par étages est une forme particulière de copropriété dans un immeuble. Elle se différencie notamment du fait qu'elle distingue l'immeuble en deux parties, les parties privatives et les parties communes.

Les parties privatives sont les parties dont les copropriétaires ont un droit exclusif d'utilisation et d'aménagement. Celles-ci représentent les parties intérieures d'un bâtiment tel que leur appartement, mais encore la cave, le grenier, le box et le balcon. La part de chaque copropriétaire est nommée quote-part et représente la part de l'immeuble, généralement en millièmes, leur appartenant. Comme tous les immeubles comprennent en général des quotes-parts différentes pour chaque appartement, un système de répartition de l'immeuble a été installé. En effet, chaque partie privative correspond à un certain nombre de millièmes qui permet de répartir équitablement les charges entre copropriétaires de la PPE.

D'un autre côté, les éléments constituant le reste de l'immeuble tel que la parcelle, les murs porteurs, les couloirs, l'ascenseur, les escaliers, le toit, les façades, etc... sont les parties communes de la propriété par étages et sont à charge de tous les copropriétaires.

Lors des assemblées, les votes et la répartition des contributions financières liées à la copropriété sont en principe répartis selon les quotes-parts. La constitution d'une PPE est établie par un acte notarié et inscrit au registre foncier. Ce cahier de répartition PPE doit être établi par un ingénieur géomètre reconnu et doit respecter deux critères qui sont de pouvoir déterminer les parties communes de celles privatives de manières bien distinctes et de représenter l'entier des parties privatives de l'immeuble sous 1'000 millièmes.

2.2.1.2 La propriété individuelle

Cette forme de propriété implique qu'une seule personne est inscrite au registre foncier. De ce fait, elle s'engage donc à assumer seule toutes les charges qui découleraient de

son bien-fonds comme les impôts, les charges liées à l'entretien et les charges liées à l'hypothèque et le remboursement de celle-ci. Néanmoins, la propriété individuelle permet de pouvoir disposer librement de son bien et donc de pouvoir l'aménager à sa guise.

Dans le cas où le logement servirait en tant que logement familial, le bien-fonds ne pourrait être vendu qu'avec l'accord du conjoint marié ou enregistré en tant que tel. En cas de divorce ou de séparation, la loi peut permettre, même si le conjoint n'est pas propriétaire, un droit d'habitation pour une certaine durée.

2.2.1.3 La participation à une société

Lors de l'acquisition d'un bien par le biais d'une société immobilière, le propriétaire devient investisseur de la totalité ou d'une partie du capital-actions de la société immobilière et n'est donc pas propriétaire. En effet, le bien-fonds sera inscrit au registre foncier au nom de la société et c'est elle-même qui sera propriétaire du bien-fonds.

2.2.1.4 La copropriété

La copropriété permet à chaque acquéreur d'être propriétaire d'une partie de l'immeuble à raison d'une quote-part définie en fonction des avoirs financiers investis dans le bien-fonds. Ces quotes-parts sont inscrites au registre foncier et peuvent être librement utilisées par leur propriétaire qui en assume également les charges en découlant. Lors de l'aliénation de la quote-part d'un propriétaire, la loi accorde aux copropriétaires la priorité de rachat de cette quote-part, appelée droit de préemption.

2.2.1.5 La propriété commune

Cette forme de propriété s'adresse généralement aux personnes sous contrat de mariage ou en communauté d'héritiers. Dans ce genre de propriété, le bien-fonds appartient au propriétaire, peu importe la somme investie par chacun. La propriété commune ne permet de disposer librement du bien que si les deux parties décident communément de le modifier. Cela implique donc une relation entre les parties extrêmement étroite.

2.2.2 Expertise

L'expertise immobilière est une valeur économique ou technique d'un bien immobilier. De nombreuses méthodes d'évaluation peuvent être utilisées et les valeurs retenues peuvent grandement varier d'une méthode à l'autre. Les établissements bancaires ont en général trois alternatives pour expertiser un bien.

La première et également la plus coûteuse est de mandater un expert externe pour l'estimation du bien. Les banques ont généralement recours à ces expertises dans les cas où les biens sont atypiques. Les deux autres alternatives sont internes aux établissements. En effet, des experts reconnus existent généralement dans les grandes

banques et sont chargés de la plupart des expertises. Enfin, les gestionnaires eux-mêmes peuvent être à même de réaliser des expertises. N'étant généralement pas dotés de formation spécifique en architecture ou en expertise immobilière, les gestionnaires peuvent à l'aide de programmes spécifiques mener à bien des expertises.

Effectivement les banques sont munies de programmes permettant d'expertiser des biens selon leurs caractéristiques. Il va de soi que ces expertises via des programmes sont en général réalisées pour des biens immobiliers standards où toutes les caractéristiques sont connues.

Pour la banque, l'expertise immobilière correspond à une étape cruciale lors de l'octroi d'un crédit hypothécaire. En effet, c'est sur cette valeur que l'emprunt se fera et il est essentiel que cette valeur soit la plus précise et la plus réaliste économiquement parlant. Si cette valeur venait à être surestimée, cela pourrait être préjudiciable à la banque en cas de défaut de paiement et d'insolvabilité du débiteur. Effectivement, dans le cas où le bien est surestimé, le bien gagé qui revient à la banque ne pourra pas être revendu au prix du marché, la différence entre le financement octroyé et la vente serait vécue comme une perte nette pour l'institut.

2.2.2.1 Taux d'avance

Le taux d'avance est le rapport entre le montant du crédit et la valeur retenue de l'expertise immobilière. Elle représente la part jusqu'à laquelle la banque peut financer l'acquéreur. Sur Genève et pour des biens de résidence principale, les établissements bancaires financent en général jusqu'au 80% de la valeur de gage.

Si l'on prend l'exemple d'un bien immobilier d'une valeur de 1'000'000 CHF, valeur estimée par la banque, le montant maximum du financement sera de 80% donc 800'000 CHF. Les 20% de différence réglés par l'acquéreur représentent une garantie pour la banque si une dépréciation du marché immobilier devait survenir.

2.2.3 Valeur de rendement

La valeur de rendement d'un bien immobilier est la valeur locative annualisée puis capitalisée des revenus qu'il dégage. En règle générale, les rendements locatifs bruts sont annualisés et directement capitalisés sans aucune déduction de charges. Pour pallier le risque que représente les charges non déduites, le taux de capitalisation est majoré d'une prime généralement comprise entre 0.7% et 2.2% de la valeur de l'immeuble. Il s'ajoute au taux d'intérêt hypothécaire de référence de l'objet en question. Les charges varient considérablement d'un bâtiment à l'autre, et ce en fonction de leur vétusté et de leur état d'entretien.

2.2.4 Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque est la valeur de la construction du bien-fonds additionnée à celle du terrain. Le prix du terrain est déterminé en fonction de son utilisation, c'est-à-dire des volumes constructibles, des parties utilisables ainsi que d'éventuelles servitudes auxquels celui-ci doit faire face. De plus, le prix tient compte de plusieurs facteurs externes tels que l'accessibilité, le voisinage et l'environnement. La valeur de construction correspond au coût de reconstruction du bien à neuf dans le confort actuel du bâtiment. Cette valeur est diminuée selon la vétusté du bien en fonction de son âge et de son niveau d'entretien.

2.2.5 Valeur fiscale

La valeur fiscale des immeubles se caractérise différemment selon les cantons. C'est cette valeur qui permettra de calculer l'imposition de la fortune d'un propriétaire-occupant. À Genève, lors d'une nouvelle acquisition, le prix d'achat représente la valeur fiscale du bien.

Ces valeurs fiscales sont souvent sous-estimées par rapport au marché après seulement quelques années. Il est donc fréquent de voir pour de mêmes appartements dans un même immeuble, des valeurs fiscales différentes en fonction de leur année d'acquisition.

2.2.6 Valeur locative

La valeur locative correspond au revenu en nature dont pourrait jouir le propriétaire d'un bien suite à la location de celui-ci. L'imposition de cette valeur locative est régie par la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs (LHID)² et la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD)³.

Cette valeur est depuis plusieurs années sous-estimée par les cantons dont le but premier est de favoriser l'accès à la propriété (art 108 Cst)⁴. Afin de ne pas être abusive, la jurisprudence du tribunal fédéral a limité les encouragements à la propriété. Elle a donc fixé un plancher à 60% des prix du marché pour que les valeurs locatives ne soient pas évaluées en dessous de ces montants. En moyenne, elle se situe généralement à 70% du prix du marché.

Grâce à ces valeurs locatives sous-évaluées, les propriétaires voient leur revenu imposable fiscalement diminué par rapport à la valeur réelle du marché auquel leur bien pourrait être mis en location.

² <https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19900333/index.html>

³ <https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19900329/index.html>

⁴ <https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19995395/index.html>

Ces valeurs doivent être estimées grâce à un questionnaire⁵ en ligne que chaque propriétaire doit remplir durant l'année de l'acquisition afin de déterminer la valeur de son bien. Chaque caractéristique telle que l'aménagement de l'immeuble, la vétusté, les nuisances, la situation générale ainsi que la surface au sol doivent être connus afin de pouvoir évaluer sa valeur.

2.3 La banque

2.3.1 Les garanties

2.3.1.1 La cédule hypothécaire

Lorsqu'un institut financier octroie une hypothèque, celui-ci doit se couvrir et pour cela exiger des garanties. La cédule hypothécaire représente la garantie généralement utilisée. Elle est la garantie la plus importante et elle est obligatoire lors de l'octroi d'une hypothèque.

La cédule est en fait un document, appelé également papier valeur, qui remplace l'immeuble. Elle donne droit au créancier à un droit de gage et sert à couvrir le montant nominal inscrit dessus. Le droit de gage représente une garantie pour le créancier de recevoir le paiement de sa créance de la part de son débiteur. La cédule hypothécaire fait l'objet d'un acte notarié et doit être inscrite au registre foncier. Elle peut exister sous deux formes, soit sous forme de cédule papier, soit sous forme de cédule de registre.

Dans le cas d'une vente forcée d'un bien immobilier, il existe un système de rang de cédules hypothécaires. Il s'agit de l'ordre de remboursement des cédules. En effet, il se peut que plusieurs cédules soient créées pour garantir un même bien et dans certains cas, qu'elles appartiennent à plusieurs banques. Dans ce cas, les créanciers seront remboursés dans l'ordre des rangs. Si la vente ne permet pas de récupérer l'intégralité des montants inscrits sur les cédules, les cédules de dernier rang ne se verront pas remboursées.

À Genève, les frais correspondant à la création d'une cédule hypothécaire se montent entre 2% et 2.5% du montant de la cédule. Ce pourcentage est réparti entre les droits d'enregistrement, l'inscription au registre foncier et les frais de notaire.

2.3.1.2 Les avoirs LPP

Il existe deux façons pour un futur acquéreur de pouvoir utiliser son avoir de la caisse de pension dans le cadre d'une hypothèque. Dans le premier cas, l'acquéreur peut effectuer un retrait anticipé. L'argent du retrait servira comme fonds propres et lui permettra de réduire son hypothèque et également les charges financières liées au remboursement et

⁵ http://ge.ch/impots/system/files/documents/Immo/immo_quest13_16.pdf

au paiement des intérêts. Néanmoins, son retrait sera tout de même soumis à un impôt (art 25 LIPP⁶). Son montant sera calculé selon le même barème que celui pour le calcul de l'impôt (art 41 LIPP), mais sera réduit de 80% (art 45 al 2 LIPP).

Dans le cas du nantissement des avoirs de pension, les banques considèrent les avoirs LPP comme une garantie. L'argent est donc mis en gage par les caisses de pension en faveur des institutions bancaires. A contrario du retrait anticipé, le montant des avoirs de pension mis en nantissement ne permet pas de diminuer la somme du financement. L'emprunteur verra aussi le montant des intérêts et de remboursement plus élevés. Il nécessitera donc que son revenu soit plus conséquent que dans le cas du retrait anticipé. Toutefois, et malgré des coûts financiers légèrement plus élevés, le nantissement permet d'obtenir les mêmes prestations de la part de la caisse de pension arrivée à l'âge de la retraite alors que dans le cas d'un retrait anticipé, les prestations seront nettement diminuées. De plus, lors du nantissement les avoirs mis en gage restent sur le compte et continuent à produire des intérêts.

À noter que dans les deux cas de figure, soit le retrait anticipé, soit le nantissement entier ou partiel de son avoir de la caisse de pension, ceci n'est autorisé que dans le cadre d'une acquisition d'un bien en tant que résidence principale.

2.3.1.3 Les avoirs en compte

Les avoirs en compte sont des sommes d'argent bloquées sur des comptes qui permettent aux banques de garantir une certaine somme et de se couvrir contre le risque de défaut.

2.3.1.4 Prévoyance 3^{ème} pilier 3A ou 3B

Ces différentes prévoyances peuvent se contracter sous plusieurs formes telles que des assurances-vie, placements liés ou encore de l'épargne. Elles peuvent être retirées afin de compléter les fonds propres ou nantis afin de réduire le montant du financement. La police de prévoyance 3A peut être retirée sous certaines conditions, comme lors de l'acquisition d'un bien immobilier à titre de résidence principale, mais sera tout comme le 2^{ème} pilier soumis à un impôt (art 25 LIPP).

Les cotisations sur ces 3^{èmes} piliers peuvent faire l'objet d'avantages fiscaux qui seront décrits plus tard dans ce travail au chapitre 2.4.2.

⁶ http://www.geneve.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_d3_08.html

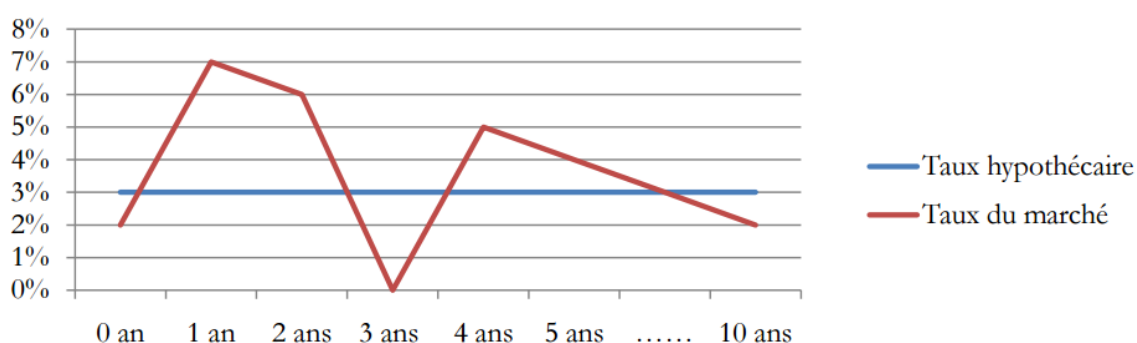
2.3.2 Les différents taux d'intérêt

2.3.2.1 Le taux fixe

Le taux fixe s'étend généralement sur une période de deux à dix ans, toutefois certaines banques proposent des taux fixes allant jusqu'à quinze ou encore vingt ans. Le taux est contracté pour une durée définie et il coûte extrêmement cher de vouloir le résilier. Les coûts de résiliation sont calculés par la banque et sont généralement très onéreux, car ils doivent compenser le manque à gagner que la banque aurait pu faire sur l'hypothèque. Le principal avantage de ce taux est de pouvoir se protéger contre une hausse des taux. En effet, avec le taux fixe les taux ne peuvent ni varier à la hausse, ni varier à la baisse durant la durée du taux fixe hypothécaire choisi. Cela permet également de pouvoir projeter ses charges financières de manière stable et prévisible sur une durée connue et donc offrir à l'emprunteur une sécurité budgétaire sûre.

On observe sur cette figure que malgré la variation des taux du marché, le taux fixe reste le même sur la période déterminée.

Figure 1 : Taux fixe



Source : Suisse hypothèque, Précis à l'usage des futurs propriétaires

Dans le cas où un emprunteur souhaiterait contracter une hypothèque et bloquer son taux à l'avance, le taux fixe sera majoré pour que la banque puisse se couvrir contre une éventuelle augmentation du marché qui lui réduirait sa marge. Cette majoration est nommée taux forward et permet à l'emprunteur de s'assurer à l'avance d'une probable augmentation du marché avant même que son hypothèque prenne effet. Cette option peut varier entre 0.25% et 0.5% par an selon les instituts financiers et de la qualité du dossier de débiteur.

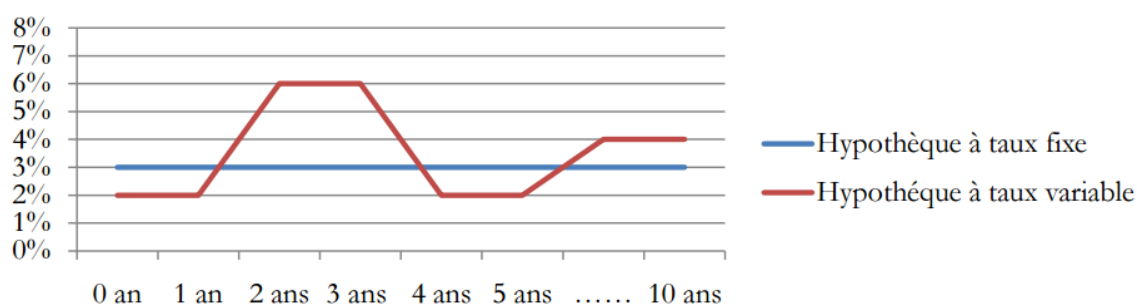
Prenons l'exemple d'un client achetant un bien dans deux mois. Aujourd'hui le taux fixe est à 1.85%, si le client souhaite bloquer ce taux, car son hypothèque prend effet dans deux mois ce taux sera légèrement majoré pour atteindre par exemple 1.93%. La

différence représentant le manque à gagner que la banque ferait si les taux augmentaient fortement durant les deux mois.

2.3.2.2 Le taux variable

N'ayant pas d'échéance fixe, le taux variable peut changer en fonction du marché. Il donne une flexibilité plus grande appréciée par les gens le contractant, car il peut être résilié en tout temps et reconduit en taux fixe ou Libor. Très en vogue il y a une vingtaine d'années, il est aujourd'hui en net recul. En effet, sa flexibilité ayant un prix, il est aujourd'hui le taux le plus cher du marché. N'étant pas régulée, son adaptation à la suite de l'augmentation ou la diminution des taux du marché n'est pas immédiate et est en fonction de la décision de la banque qui l'adapte souvent dans leurs sens. En effet, il arrive que les banques ne répercutent que partiellement une baisse des taux du marché ou la face de manière tardive.

Figure 2 : Taux variable



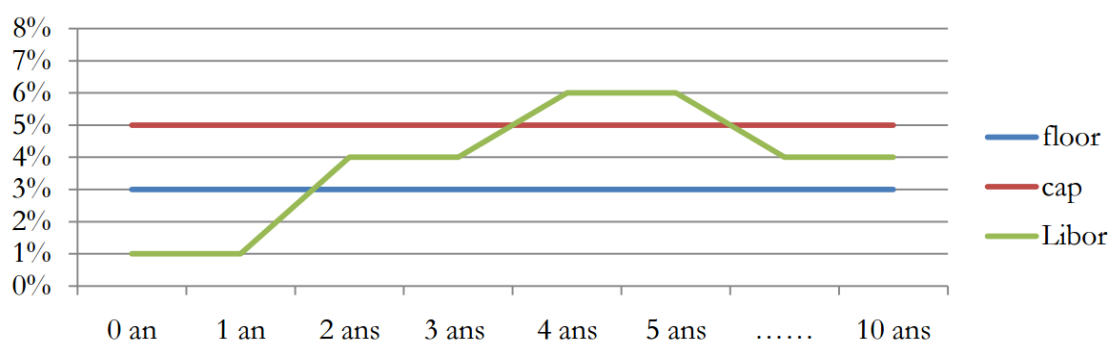
Source : Suisse hypothèque, Précis à l'usage des futurs propriétaires

Ici, contrairement au taux fixe, le débiteur ayant choisi de contracter un taux variable profite des baisses de taux, mais sera péjoré en cas de hausses.

2.3.2.3 Le taux Libor

Le taux Libor ou « taux interbancaire pratiqué à Londres » est le taux d'intérêt auquel les banques se prêtent entre elles à court terme. Ce taux est séparé en deux parties, le taux d'intérêt Libor plus la marge que la banque applique. Cette marge est transparente entre la banque et l'emprunteur. Le taux Libor dépend tout comme le taux variable et le taux fixe des taux du marché et peut tout aussi subir une baisse comme une hausse selon l'évolution. Afin de se couvrir d'une augmentation prononcée des taux du marché, l'emprunteur peut fixer un taux plafond avec la banque moyennant des frais supplémentaires.

Figure 3 : Taux Libor



Source : Suisse hypothèque, Précis à l'usage des futurs propriétaires

2.3.3 Les risques inhérents aux crédits

2.3.3.1 Le risque de défaut

Le risque de défaut est certainement le risque le plus important à prendre en considération lors d'une affaire de crédit. En effet, il s'agit de l'incapacité d'un emprunteur à rembourser ses engagements financiers. Comme tous risques, aucun ne peut être éliminé à cent pour cent. Cependant, celui-ci peut être considérablement réduit par une bonne analyse rating du client.

2.3.3.2 Le risque de documentation

Plus une opération de crédit est complexe plus ce risque devient important. Dans le cadre d'une affaire hypothécaire, de nombreux documents sont indispensables et il est donc extrêmement important qu'ils soient rédigés correctement pour qu'ils puissent être valables. De plus, il est important que le crédit soit suivi rigoureusement tout au long de sa durée de vie pour éviter par exemple un non-renouvellement de garantie. Il s'agira de la part du gérant de l'hypothèque de s'assurer qu'il est en possession de tous les documents liés à l'immeuble tel que la police d'assurance du bâtiment, mais aussi tous les documents liés au débiteur.

2.3.3.3 Le risque de liquidité

Le risque de liquidité pour une banque est le fait de ne plus pouvoir faire face aux créances et donc d'être à court de liquidité. Cela peut provenir d'un trop grand financement des prêts à long terme par les dépôts à court terme. En effet, les banques ont la capacité de pouvoir transformer les ressources financières des épargnants en crédits à moyen ou long terme. Il peut aussi correspondre au risque de ne pas pouvoir vendre un produit financier à bon prix. Dans le cas d'une chute du marché immobilier, la banque pourrait ne pas recevoir l'argent prêté.

2.3.3.4 Le risque de marché

Le risque de marché représente le risque du marché immobilier. Dans le cas où le marché immobilier subirait une chute, cela pourrait porter préjudice à la banque. En effet, si un bien immobilier est expertisé à la baisse, les garanties seront ajustées et ne pourront plus rembourser le montant des financements en cas de défaut de paiement de la part du débiteur.

2.4 L'amortissement

2.4.1 Direct

L'amortissement direct représente le remboursement de la dette de manière régulière par des versements généralement annuels. Cet amortissement permet à la dette d'être réduite à chaque remboursement et de ce fait de diminuer les intérêts liés à celle-ci. Le débiteur voit donc ces charges réduire année après année. À contrario, la charge fiscale augmente du fait que les intérêts sont déductibles du revenu imposable.

2.4.2 Indirect

L'amortissement indirect permet des avantages fiscaux plus intéressants que son antonyme. Cependant et malgré les économies que peut engendrer le choix de l'amortissement indirect, certaines personnes restent réticentes à choisir ce genre d'amortissement, car elles ne voient pas concrètement leur hypothèque diminuer d'année en année.

Cet amortissement est directement lié soit à un compte de prévoyance 3^{ème} pilier 3A soit à une assurance de prévoyance telle que le 3^{ème} pilier 3A ou 3B fiscalement déductibles⁷. Ces primes d'assurances, sont directement mises en gage auprès de l'institut financier prêteur, et sont déductibles du revenu imposable à hauteur de 6'768 francs par année dans le cadre d'un 3^{ème} pilier 3A et jusqu'à 2'217 francs dans le cas d'une assurance risque-décès pur 3^{ème} pilier 3B⁸.

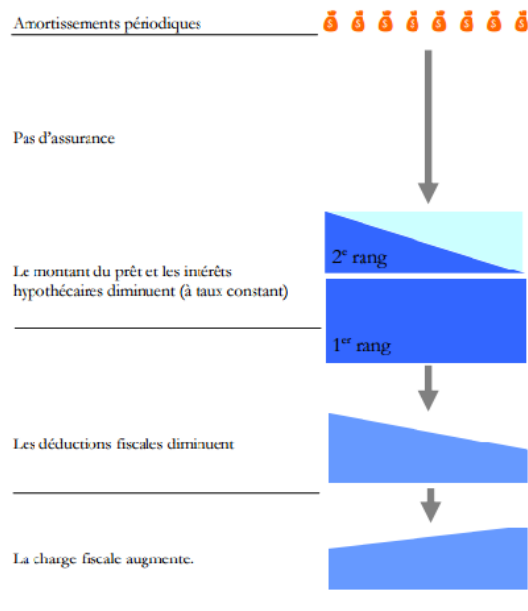
⁷ http://www.geneve.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_d3_08.html

⁸ <http://ge.ch/impots/principes-dimposition-pp#a013-DeductionsPrevoyance>

Figure 4 : Comparaison des amortissements directs et indirects

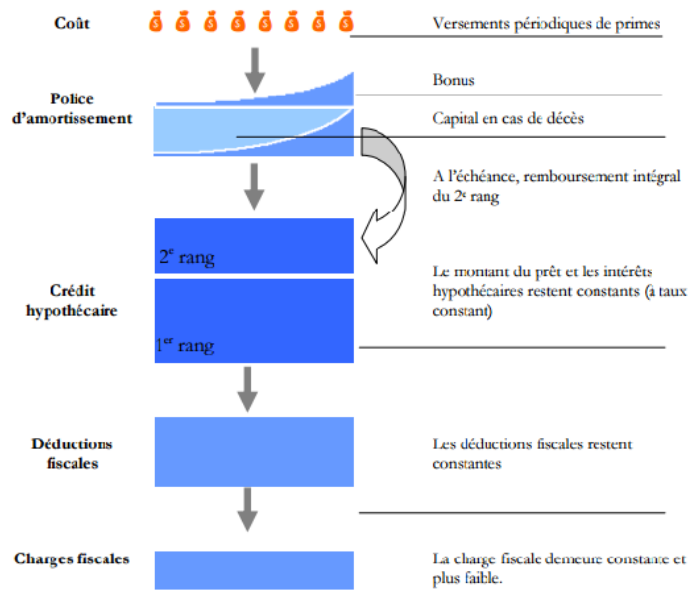
L'amortissement direct

Objectif: réduction régulière du capital du prêt



L'amortissement indirect

Objectif: remboursement du prêt hypothécaire en une fois.



Source : Suisse hypothèque, Précis à l'usage des futurs propriétaires

Une fois l'échéance du contrat arrivée ou l'approche de la retraite du contractant, les cotisations serviront à rembourser l'institut financier. L'amortissement indirect n'est valable que dans le cas où la personne contractant l'hypothèque le fait pour le financement de son bien en résidence principale.

3. Analyse fiscale du crédit hypothécaire

Ce chapitre présentera l'aspect fiscal lié au crédit hypothécaire dans le canton de Genève. L'acquisition, la détention et l'aliénation d'un logement engendrent des frais financiers non négligeables et il est dans l'intérêt de tous futurs acquéreurs de les connaître.

Les conséquences fiscales liées à la propriété représentent l'un des éléments les plus difficiles à évaluer pour un propriétaire habitant son bien. En effet, l'imposition et les frais varient énormément et dépendent de plusieurs facteurs. La durée de détention est sans doute la plus déterminante pour l'évaluation des coûts engendrés lorsque l'on devient propriétaire.

3.1 Fiscalité et immobilier

Il s'agira dans cette partie de recenser tous les impôts et tous les frais lorsqu'une personne physique désire devenir propriétaire à Genève.

3.1.1 Droit de mutation

Également appelé droit d'enregistrement, le droit de mutation est régi par la LDE (Loi sur les droits d'enregistrement)⁹. Tout transfert de propriété immobilière est assujéti à un prélèvement sur la transaction elle-même. C'est en règle générale à l'acquéreur qu'incombe le paiement de cet impôt. Le droit de mutation concerne toutes les transactions immobilières liées directement à la propriété sur le canton de Genève.

Le droit de mutation n'est pas perçu par la confédération ni par les communes, mais uniquement par le canton de Genève.

Décrit à l'article 8a de la loi sur les droits d'enregistrement (LDE), un acquéreur désirant acheter un bien immobilier à titre de résidence principale pourra réduire ses droits d'enregistrement liés à l'achat jusqu'à hauteur de 17'765 francs si l'opération n'excède pas 1'184'332 francs. Ces montants sont réajustés annuellement à l'indice genevois des prix de la construction.

De plus, les droits d'enregistrement concernant les actes hypothécaires peuvent être réduits de moitié, toujours dans le cas où l'opération n'atteint pas plus de 1'184'332 francs.

Il est chaque année mise à jour selon le règlement modifiant le règlement d'application¹⁰ de l'article 8A de la LDE. Le règlement permet de déduire depuis mars 2016 les frais d'enregistrement de 17'765 francs.

⁹ https://www.geneve.ch/legislation/rsg/f/rsg_d3_30.html

¹⁰

L'acquéreur doit au minimum vivre trois ans dans son bien afin de pouvoir bénéficier pleinement de cette initiative nommée « Casatax ». Dans le cas où il quitterait sa propriété avant, les réductions restent dues.

3.1.2 Registre foncier

L'inscription au registre foncier est obligatoire pour la propriété et les gages immobiliers. À Genève, elle est régie pour la propriété à l'article 3 du règlement sur le tarif des émoluments du registre foncier et de la mensuration officielle¹¹ (REmRFMO) et pour les gages immobiliers à l'article 4.

Il est perçu un impôt de 0.25% de la valeur d'acquisition du bien pour la propriété maximum 40'000 francs et de 0.1% de la valeur du gage immobilier maximum 20'000 francs pour leurs inscriptions.

3.1.3 Émoluments du notaire

Les émoluments du notaire ainsi que ses débours sont régis par le règlement sur les émoluments des notaires¹² (REmNot). Les actes translatifs de propriété pour des biens immobiliers sont inscrits à l'article 10 et se calculent par tranches selon des taux dégressifs. Plus le montant de la transaction sera élevé, plus la moyenne du taux d'émolument sera basse. Le principe est exactement le même pour les gages immobiliers en utilisant néanmoins des taux moindres (art 16 al 1 REmNot).

D'autres frais surviennent aux émoluments, ceux-ci sont régis à l'article 3 et comprennent :

- les droits et taxes payés à l'État;
- les frais de traduction;
- le coût des extraits des registres officiels;
- les frais postaux, téléphoniques et de télex;
- les frais de photocopies.

Ces frais sont généralement d'un demi-millier de francs par acte d'achat et par acte hypothécaire.

3.1.4 Impôt foncier

L'impôt foncier, également appelé impôt immobilier complémentaire, est prélevé à Genève uniquement au niveau cantonal. Sont assujetties à cet impôt toutes personnes

http://www.acanthe.ch/media/website/2016.03_Circulaires_fiscales_Casatax_adaptation_2016.pdf

¹¹ http://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_e1_50p06.html

¹² http://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_E6_05P03.html

physiques ou morales inscrites au registre foncier en tant que propriétaire. Cet impôt est perçu de manière annuelle et il est perçu en pour mille de la valeur fiscale du bien-fonds régi à l'article 76 de la loi sur les contributions publiques¹³ (LCP). L'impôt foncier est prélevé dans le canton où se trouve le bien, sans prendre en compte le domicile du propriétaire qui pourrait se trouver à l'extérieur du canton. Chaque valeur retenue ne peut être déduite d'aucune dette afin de réduire l'imposition.

Cet impôt peut être exonéré pour une durée de vingt ans dans le cas où le bien respecterait un standard de haute ou très haute performance énergétique tel que le Label Minergie et Minergie-P (art. 78 LCP).

3.1.5 Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

Cet impôt est perçu sur les gains potentiels qu'une personne physique réalise à la suite de la vente de son bien immobilier (art 80 LCP). L'imposition sur les gains immobiliers se prélève au niveau cantonal et communal. La confédération ne prélève donc pas d'impôt à la suite d'une vente d'un bien à titre privé. Les gains se calculent de la manière suivante : différence entre la valeur d'aliénation et la valeur d'acquisition (art 82 LCP). Le prix d'acquisition peut dans certains cas être majoré des dépenses à plus-value pour réduire l'imposition, typiquement dans le cas de la construction d'une piscine.

Figure 5 : Détermination du gain imposable



Source : Introduction au droit fiscal suisse, Thierry Obrist

À Genève, le taux d'imposition est décrété à l'article 84 de la LCP et se perçoit sur le montant du bénéfice ou du gain de la façon suivante :

- 50% lorsqu'il a été propriétaire des biens ou actifs immobiliers, ou titulaire des droits immobiliers (réels ou personnels) pendant moins de 2 ans;
- 40% lorsqu'il l'a été pendant 2 ans au moins, mais moins de 4 ans;
- 30% lorsqu'il l'a été pendant 4 ans au moins, mais moins de 6 ans;
- 20% lorsqu'il l'a été pendant 6 ans au moins, mais moins de 8 ans;
- 15% lorsqu'il l'a été pendant 8 ans au moins, mais moins de 10 ans;
- 10% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans au moins, mais moins de 25 ans;
- 0% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.

¹³ https://www.geneve.ch/legislation/rsg/f/rsg_d3_05.html

Cet impôt est dégressif en fonction de la détention du bien, et ce afin d'éviter au maximum la spéculation immobilière.

Les personnes physiques désirant faire passer leur bien immobilier en fortune commerciale sont également imposées même si le propriétaire reste inchangé.

3.1.6 Impôt sur le revenu

Lorsque l'on devient propriétaire, le revenu imposable du contribuable est régi par la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP¹⁴). Le revenu est augmenté de la valeur locative, précédemment expliquée. D'autre part, les intérêts hypothécaires, les frais d'entretien et dans le cas d'un amortissement indirect, les primes versées sur un compte 3^{ème} pilier, sont déductibles fiscalement.

Pour ce qui est des frais d'entretien, les propriétaires sont en mesure de déduire chaque année, soit les dépenses effectives liées à l'entretien de leur bien, soit un forfait se montant à un cinquième de la valeur locative.

3.1.7 Impôt sur la fortune immobilière

Chaque canton perçoit un impôt sur la fortune des personnes physiques. L'impôt est calculé sur la valeur fiscale et est perçu après déduction de la totalité des dettes. Il est également régi par la LIPP.

La répercussion sur l'impôt sur le revenu et la fortune se résume de la manière suivante lorsque l'on devient propriétaire.

Tableau 6 : Incidence fiscale

	<u>Impôt sur le revenu</u>	<u>Impôt sur la fortune</u>
Revenu locatif	<i>Augmente</i>	-
Intérêts hypothécaires	<i>Diminue</i>	-
Frais d'entretien	<i>Diminue</i>	-
Amortissement indirect	<i>Diminue</i>	-
Valeur fiscale	-	<i>Augmente</i>
Dette hypothécaire	-	<i>Diminue</i>

Source : Suisse hypothèque, Précis à l'usage des futurs propriétaires

Ce tableau met en évidence le fait que si les intérêts, les frais d'entretien et l'amortissement indirect sont supérieurs au revenu locatif, alors le propriétaire sera avantagé sur l'imposition de son revenu.

¹⁴ http://www.geneve.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_d3_08.html

L'impôt sur la fortune est augmenté de la valeur fiscale puis il est ensuite possible de procéder à un abattement de 4% de la valeur par année de détention. Le propriétaire peut donc année après année déduire 4% de la valeur d'acquisition, mais au maximum 40% régi à l'article 50 lettre e de la LIPP.

4. Cas pratique – Simulation d'un prêt hypothécaire

4.1 Contexte

Le cas pratique est basé sur une simulation de prêt hypothécaire de l'UBS. L'acquéreur est une personne célibataire, sans enfant et âgée d'environ 35 ans. Elle souhaite acquérir un bien immobilier dans la commune de Genève dans le quartier des Eaux-vives. Le montant pour l'achat de cet appartement se monte à 750'000 francs et représente un appartement de 2.5 pièces. L'entier de ses fonds propres provient de son épargne.

Pour le calcul de cette hypothèque, il est considéré que le débiteur gagne un salaire de 150'000 CHF et qu'il ne possède aucune autre charge et qu'il ne fait l'objet d'aucune poursuite. Le bien sera détenu pendant une période supérieure à dix ans puis revendu. Les calculs se feront donc sur une période de dix ans.

À noter qu'en Suisse, aucune statistique publique n'existe permettant d'obtenir les valeurs locatives et les valeurs fiscales d'un bien immobilier. Il est de ce fait extrêmement difficile de les estimer et de savoir si les cantons accordent des rabais excessifs sur ses valeurs pour le calcul de l'impôt. Pour ce cas, la valeur fiscale sera représentée par le prix d'acquisition et la valeur locative représentera 70% de celui-ci.

Le but final de ce cas pratique consiste à faire ressortir les frais engendrés lors de l'acquisition, la détention durant dix ans et l'aliénation d'un appartement sur le territoire de Genève en contractant une hypothèque auprès d'un institut financier tel que l'UBS.

4.2 Calcul du taux d'effort

Afin de pouvoir décider ou non de l'octroi de l'hypothèque, la banque se doit de calculer le taux d'effort du client. Avec toutes les données acquises par le banquier, il en ressort que le prêt peut être accordé, car le taux d'effort ne dépasse pas les 33% de son revenu.

Tableau 7 : Capacité financière

Capacité financière

	Actuel	Calculé
Taux d'intérêt moyen	1.84%	5.00%
Intérêt par an	11 040	30 000
Amortissement par an	6 670	6 670
Coûts d'entretien et annexes par an	5 250	5 250
Total coûts par an	22 960	41 920
Total coûts par mois	1 914	3 494
Revenu disponible par an	150 000	150 000

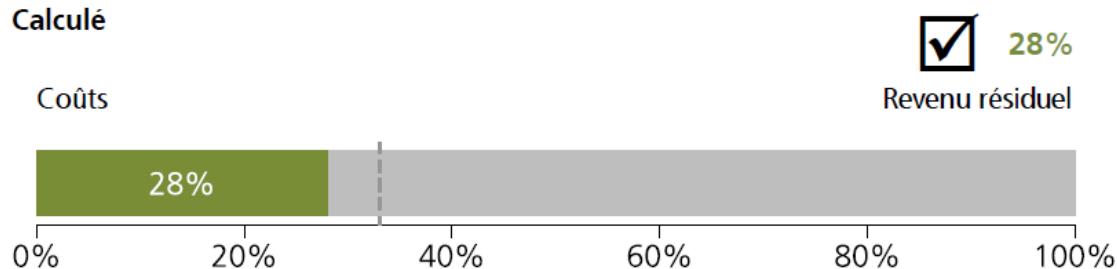
Source : Proposition de financement UBS

Sur ce premier graphique, on peut observer deux calculs distincts. En effet, sur la colonne de droite « Calculé » nous observons que le coût total par an des charges représente 41'920 francs alors que sur la colonne de gauche « Actuel » le montant n'est que de 22'960 francs soit environ 45% moins élevé. Cela s'explique par le calcul de la banque qui comme développé dans le premier chapitre se couvre en prenant un taux d'intérêt théorique de 5% pour s'assurer contre une éventuelle hausse des taux. Or dans la première colonne « Actuel », le taux d'intérêt moyen représente le taux réel auquel le débiteur obtiendra son prêt hypothécaire.

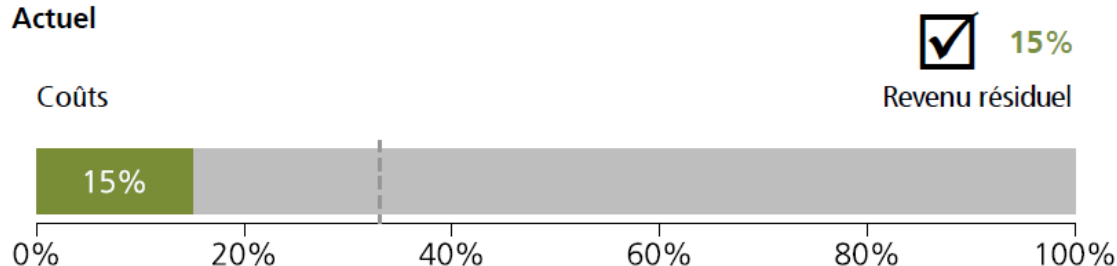
Figure 6 : Charge du revenu disponible

Charge du revenu disponible

Calculé



Actuel



Source : Proposition de financement UBS

Sur ce deuxième graphique, le même calcul a été appliqué, mais il est représenté en fonction du revenu total du débiteur. On observe que les charges « Calculé » représentent 28% alors que réellement les charges « Actuel » ne représentent que 18% de son revenu.

4.3 Au moment de l'acquisition

L'acquisition d'un bien-fonds via une hypothèque comprend plusieurs frais à ne pas négliger si l'on ne veut pas voir son budget être dépassé et de ce fait devoir renoncer à l'acquisition de sa future propriété. Ces frais sont généralement appelés frais de notaire, mais ceux-ci ne correspondent pas seulement à la rémunération des notaires comme beaucoup le pensent. Ils comprennent l'ensemble des frais dus à la transaction, aux impôts et l'inscription au registre foncier. En effet, la création d'une hypothèque ainsi que les frais liés à l'achat sont des frais à prendre en compte et représentent plus du 5% de la valeur d'achat du bien immobilier. Il est du ressort du conseiller de mentionner ces frais importants qui pourraient mettre fin à l'achat dans le cas où ils ne seraient pas budgétés.

4.3.1 Frais liés à l'acquisition

Les frais liés à l'acquisition comprennent les frais liés au droit de mutation, l'inscription au registre foncier ainsi que les émoluments du notaire. Ils représentent en général 4% de la valeur d'achat du bien financé. À ces frais s'ajoutent également ceux de dossier des instituts financiers pour l'ouverture de la relation client.

4.3.1.1 Droit de mutation

Sous réserve d'exception, le transfert sera soumis à un impôt de 3% sur le montant de la transaction comme expliqué précédemment.

Ici, les 3% seront donc calculés sur le prix de la transaction qui se monte 750'000 francs.

Le calcul est le suivant : $(750'000 \times 3\%) = 22'500$ francs

Dans ce cas, l'article 8a alinéa 1 de la LDE permet de réduire les frais de moitié grâce à l'initiative Casatax.

Le calcul total du droit de mutation est donc le suivant : $(22'500 - 17'765) = 4'735$ francs.

Grâce à cette initiative, les droits d'enregistrement ont pu être réduits d'environ 79%.

4.3.1.2 Registre foncier

L'inscription au registre foncier se calcule sur la valeur fiscale. Dans ce cas, nous considérerons la valeur fiscale au prix d'acquisition qui est de 750'000 francs sans tenir compte d'aucun abattement la première année.

Le calcul est donc le suivant : $(750'000 \times 0.25\%) = 1'875$ francs

4.3.1.3 Émoluments du notaire

Pour cet acte translatif de propriété, le calcul sera divisé en trois tranches. Les 200'000 premiers francs seront imposés à 7‰, mais au minimum 200 francs. Puis de 200'001 à 400'000 francs à 6‰ et pour finir de 400'001 à 800'000 francs à 4.5‰.

Les coûts sont les suivants :

Tableau 8 : Calcul des émoluments du notaire pour l'acquisition

1 ^{ère} tranche	7‰ x 200'000	1'400
2 ^{ème} tranche	6‰ x 200'000	1'200
3 ^{ème} tranche	4.5‰ x 350'000	1'575
Total	750'000	4'175

Les émoluments dus au notaire se montent à 4'175 francs lors de l'achat d'un bien d'une valeur de 750'000 de francs.

4.3.1.4 Frais de dossier

Les frais de dossier représentent pour la banque les frais engendrés à la suite de l'ouverture de comptes, à l'analyse et le suivi du dossier et également à l'expertise du bien immobilier. Dans le cas de l'ouverture d'un contrat à l'UBS, ceux-ci se montent à 350 francs.

Figure 7 : Coûts de l'ouverture de la relation client UBS

Coûts uniques	
Coûts de traitement UBS	350
Total coûts uniques	350

Source : Proposition de financement UBS

4.3.2 Frais liés au gage immobilier

Lors de la création d'un gage immobilier, celui-ci comprend des frais représentants généralement 2.5% du montant de la cédula. Ceux-ci sont répartis entre, l'inscription au registre foncier, les émoluments du notaire et le droit de mutation.

Dans le cas où une cédule hypothécaire serait déjà existante sur le bien en question, les frais d'acte hypothécaire ne sont pas à prendre en considération. Si le montant de la cédule ne permet pas de garantir l'entier du montant du crédit, les frais liés au gage immobilier ne se calculent que sur l'augmentation.

4.3.2.1 Registre foncier

Les frais liés à l'inscription au registre foncier comprennent exclusivement l'inscription requise pour le compte de l'État. Ils se calculent sur le montant de la cédule.

Le calcul est le suivant : $(600'000 * 0.1\%) = 600$ francs

4.3.2.2 Émoluments du notaire

Pour un gage immobilier de 600'000 francs, le calcul sera divisé en trois tranches. Les 200'000 premiers francs seront imposés à 5‰, mais au minimum 100 francs. Puis de 200'001 à 500'000 francs à 4‰ et pour finir de 500'001 à 2'000'000 francs à 3‰.

Les coûts sont suivants :

Tableau 9 : Calcul des émoluments du notaire pour la cédule hypothécaire

1 ^{ère} tranche	5‰ x 200'000	1'000
2 ^{ème} tranche	4‰ x 300'000	1'200
3 ^{ème} tranche	3‰ x 100'000	300
Total	600'000	2'500

Les émoluments à payer au notaire se montent à 2'500 francs pour la constitution d'un gage d'une valeur de 600'000 francs.

4.3.2.3 Droit de mutation

Les droits d'enregistrement et centimes additionnels représentent 1.365% du montant de la cédule.

Le calcul est le suivant : $(600'000 * 1.365\%) = 8'190$ francs.

Dans ce cas, l'article 8a alinéa 2 de la LDE permet de réduire les frais de moitié grâce à l'initiative Casatax.

Le droit de mutation total se monte donc à $(8'190 * 50\%) = 4'095$ francs.

4.3.3 Frais divers

Ils se montent généralement à un demi-millier de francs pour l'acte d'achat et l'acte hypothécaire.

4.4 Durant la détention

Un propriétaire divise ses frais annuels en plusieurs charges. En effet, le propriétaire doit faire face :

- Aux intérêts liés au crédit
- Au remboursement de la dette
- Aux frais d'entretien de son bien-fonds
- À l'impôt immobilier complémentaire

4.4.1 Intérêts hypothécaires

Les intérêts hypothécaires seront divisés en trois tranches à taux fixes de 200'000 francs chacune. La dette ne sera pas diminuée au fil des années, car l'amortissement est indirect.

Distributions de tranches et taux d'intérêt :

- 200'000 à 10 ans au taux de 1.93%
- 200'000 à 7 ans au taux de 1.67%
- 200'000 à 5 ans au taux de 1.92%

Tableau 10 : Intérêts hypothécaires

Coûts récurrents						
Produit		Montant	Début	Echéance	Taux d'intérêt	Intérêt p.a.
Hypothèque à taux fixe UBS 10 ans	1. hypo.	200 000	10.08.2016	08.2026	1.93%	3 860
Hypothèque à taux fixe UBS 7 ans	1. hypo.	200 000	10.08.2016	08.2023	1.67%	3 340
Hypothèque à taux fixe UBS 5 ans		200 000	10.08.2016	08.2021	1.92%	3 840
dont CHF 100 050 2e hypothèque à 2.42% (intérêt p.a.: CHF 2 421)						
Total frais d'intérêts actuels		600 000			1.84%	11 040

Source : Proposition de financement UBS

Ce montant de 11'040 francs s'entend être fixe pour les cinq premières années. Suite à l'échéance de la première tranche dans cinq ans, celle-ci devra être renouvelée avec un nouveau taux. Selon l'évolution du marché, ce taux pourra évoluer à la baisse et donc être bénéfique pour le débiteur ou à la hausse et il verra ses intérêts augmenter sur la tranche qu'il renouvelle.

Pour le calcul de ce cas pratique, nous considérerons que ses intérêts ne changeront pas pendant toute la durée du prêt.

4.4.2 Amortissement

L'amortissement consiste au remboursement de la dette. Ici, il se fera de manière indirecte par l'intermédiaire d'un compte troisième pilier 3A qui permettra au débiteur de déduire ce montant de son revenu et donc d'être imposé sur un montant réduit.

L'amortissement par année se monte à 7'500 francs, celui-ci s'explique de la manière suivante :

La dette doit être remboursée aux deux tiers de la valeur estimée par la banque du bien en quinze ans. La somme à amortir est donc de 112'500 francs qui représente la différence entre la dette de 600'000 francs et les deux tiers de la valeur de l'expertise soit $(2/3 * 750'000) = 487'500$. Cette somme est donc à diviser par quinze qui représente le nombre d'années d'amortissement.

Afin de profiter au maximum de l'avantage fiscal, le débiteur de l'hypothèque cotisera la somme maximum qui s'élève à 6'768 francs sur un compte 3^{ème} pilier 3A. Le solde, qui se monte à 732 francs se fera par le biais d'un versement sur un compte d'assurance 3^{ème} pilier 3B également déductible.

4.4.3 Frais d'entretien

Les frais d'entretien correspondent aux frais auxquels le propriétaire doit faire face durant l'année. Il ne s'agit pas de frais qui viendraient ajouter une plus-value, mais uniquement les frais qui servent à entretenir et garder en état le bien immobilier ou encore les primes d'assurance. Ceux-ci représentent par année pour un bien immobilier d'une dizaine d'années, 0.7% de la valeur du prix d'acquisition.

Le calcul est le suivant : $750'000 * 0.7\% = 5'250$

4.4.4 Impôt immobilier complémentaire

L'impôt immobilier complémentaire est donc calculé sur la valeur fiscale, puis sur une valeur réduite selon l'abattement de 4% par année.

Le calcul est le suivant :

- $(750'000 * 0.1\%) = 750$ francs
- $(750'000 * 96\%) * 0.1\% = 720$ francs
- $(750'000 * 92\%) * 0.1\% = 690$ francs
- $(750'000 * 88\%) * 0.1\% = 660$ francs

- $(750'000 * 84\%) * 0.1\% = 630$ francs
- $(750'000 * 82\%) * 0.1\% = 615$ francs
- $(750'000 * 78\%) * 0.1\% = 585$ francs
- $(750'000 * 74\%) * 0.1\% = 555$ francs
- $(750'000 * 70\%) * 0.1\% = 525$ francs
- $(750'000 * 66\%) * 0.1\% = 495$ francs

En moyenne, le propriétaire de notre cas devra s'acquitter d'un impôt immobilier de 6'225 francs sur dix ans, soit 622.50 francs en moyenne par année.

4.5 Lors de l'aliénation

Dans le cadre de ce cas pratique, l'imposition sur le gain immobilier reste extrêmement difficile à calculer. En effet, évaluer le prix d'un bien dans dix ans relève de l'approximation. L'estimation du prix de l'appartement de notre cas pratique se basera sur l'étude du Crédit Suisse précédemment citée dans l'introduction. Selon ses experts, une augmentation annuelle des prix du logement en propriété des appartements devrait encore ralentir, mais se maintenir à 2% d'augmentation annuellement pour les prochaines années à venir. Dans un premier temps, cela permettra de pouvoir apprécier la valeur de l'appartement des Eaux-vives de notre débiteur dans une dizaine d'années. Dans un second temps, l'imposition sur le bénéfice pourra être calculée.

Le calcul de l'estimation est donc le suivant : $750'000 * 102\%^{10} = \sim 914'250$

4.5.1 Impôt sur le bénéfice et le gain immobilier

Comme expliqué précédemment, l'état de Genève prélève un certain pourcentage en fonction de la durée de détention du bien. Dans ce cas pratique, la durée de détention du bien est supérieure à dix ans et inférieure à vingt-cinq ans. Le propriétaire va donc être taxé à dix pour cent du montant du gain immobilier effectué selon le barème.

L'imposition se fera donc sur la différence entre le prix d'acquisition qui est de 750'000 francs et le prix de vente estimé à 914'250 francs. Un impôt de dix pour cent sera prélevé sur cette différence.

Le calcul est le suivant : $(750'000 - 914'250) * 10\% = 16'425$ francs

4.6 Analyse des résultats

4.6.1 Acquisition

Les frais liés à l'acquisition sont résumés dans le tableau suivant :

Tableau 11 : Résumé des frais d'acquisition

	Acquisition	
	<u>Achat</u>	<u>Garantie</u>
Droit de mutation	+ 22'500	+ 8'190
- Déduction Casatax	- 17'765	- 4'095
Registre foncier	+ 1'875	+ 600
Frais de notaire	+ 4'509	+ 2'500
Ouverture relation client	+ 350	-
Frais divers	+ 500	+ 500
Total	11'969	7'695

Dans un premier temps, si l'on ne considère pas les déductions du droit de mutation, les frais d'acquisition se montent à 41'524 francs et représentent 5.54% du prix d'achat. C'est en effet le pourcentage annoncé par la plupart des instituts financiers de la place genevoise qui conseille d'apporter environ 5% de la valeur du bien pour le paiement de ces frais. Grâce à Casatax, ce pourcentage a pu être réduit à 2.62% du prix d'achat soit 19'664 francs et a permis d'économiser 21'860 francs.

4.6.2 Détention

Lors de la détention, voici les frais auxquels le débiteur devra faire face chaque année. Ceux-ci peuvent varier en fonction des frais d'entretien. Cela dépendra si le propriétaire décide de déduire les frais effectifs ou les frais forfaitaires. Tous ces frais seront déductibles de son revenu imposable.

Tableau 12 : Résumé des frais liés à la détention

Détention	
Intérêts hypothécaires	+ 11'040
Amortissement	+ 7'500
Frais d'entretien	+ 5'250
Impôt immobilier complémentaire	+ 622.50
Total annuel	24'412.50
Total sur 10 ans	244'125

Lors de la détention de son bien, les frais auxquels le propriétaire devra faire face et qui représentent fictivement son loyer sont de 2'034.40 francs par mois.

4.6.3 Aliénation

L'aliénation du bien immobilier en question a permis au propriétaire de réaliser une plus-value de 164'250. Ce montant a donc été imposé à 10% et représente une charge répartie sur dix ans de 1'642.50.

L'étude de ce cas était de faire ressortir le coût lié à l'achat, la détention et la vente d'un bien pour un propriétaire sur une période de dix ans. Le cumul des frais des trois périodes nous permet dorénavant de calculer les frais d'une personne célibataire qui désirerait acheter un bien sur la commune de Genève d'une valeur de 750'000 francs.

En additionnant les frais lors de l'acquisition, de la détention et de l'aliénation et en les divisant sur une période de dix ans, le résultat démontre qu'un propriétaire devra payer un montant de 280'214 francs pour l'entier. Cela représente un loyer approximatif de 2'335.35 francs par mois.

5. Conclusion

L'idée première de ce travail était de comparer l'incidence fiscale immobilière d'un propriétaire versus un locataire et de déterminer lequel était fiscalement avantageux. J'ai très vite identifié que le coût à calculer dépendrait énormément de différents paramètres et qu'un trop grand nombre d'hypothèses et de scénarios auraient été à prévoir. Après avoir détaillé le crédit hypothécaire dans son ensemble, j'ai donc orienté ma recherche sur l'aspect fiscal, les coûts et les avantages que le crédit hypothécaire pouvait apporter à un propriétaire.

Ce travail m'a permis de me familiariser et de mieux cerner un domaine complexe qui, comme me l'a rappelé le notaire, reste un domaine dans lequel de nombreuses années d'études sont requises afin de le maîtriser. Je ne m'attendais pas à ce que les hypothèques soient régies par autant de lois et de règlements. Grâce à l'étude de ce cas pratique, mes connaissances du domaine de l'immobilier, de la fiscalité et du crédit se sont fortement accrues et me seront bénéfiques dans le cadre de mes futures études.

Le cas pratique s'est exclusivement concentré sur une personne célibataire résidente à Genève. Toutes les recherches effectuées m'ont permis de comprendre que l'imposition et les déductions varient énormément selon le statut juridique du preneur de crédit et le canton d'imposition. Il est évident que ce cas ne représente qu'un minime pourcentage des affaires hypothécaires genevoises et qu'il se doit d'être adapté pour chaque ménage. De plus, n'étant pas régie de la même manière selon les cantons, l'imposition liée à la propriété engendre une concurrence fiscale non négligeable permettant d'économiser des sommes importantes selon les régions d'imposition.

À Genève et comme décrit dans mon travail, un propriétaire peut bénéficier de plusieurs avantages fiscaux tels que déduire ses intérêts hypothécaires et les frais d'entretien de son bien. Il peut également, dans le cas d'un amortissement indirect, déduire la prime cotisée de son revenu imposable. De plus, grâce à l'initiative Casatxax régie par la LDE, l'acquéreur peut dans certains cas considérablement diminuer ses frais lors de l'acquisition de son bien.

Comme nous avons pu le voir, la courte durée de détention d'un bien-fonds est imposée lourdement. Afin de réduire et de répartir l'impact des coûts d'acquisition, de détention et d'aliénation, le bien immobilier doit être détenu le plus longtemps possible. En effet, dans le cas où le propriétaire bénéficie de l'initiative Casatax, celui-ci doit au minimum prouver qu'il habite son bien pendant trois ans pour ne pas devoir en retour la déduction obtenue. De plus, l'impôt sur le gain immobilier dégressif est un frein à la spéculation immobilière

qui impose fortement la revente d'un bien détenu pendant une courte durée, selon la loi générale sur les contributions publiques (LCP). L'achat d'un bien immobilier est une décision importante et elle se doit d'être réfléchie attentivement. Il est pour moi nécessaire que tout futur acquéreur connaisse les impositions, les déductions possibles et les frais auxquels un propriétaire a droit ou auxquels il doit se soumettre.

L'amortissement indirect permet des déductions fiscales conséquentes sur le revenu imposable du débiteur. Le montant cotisé par année permet également d'être prolifique sur le compte. Dans le cadre d'un amortissement direct, celui-ci permet de déduire la dette au fil des ans, mais fera également déduire les intérêts qui feront augmenter l'imposition du revenu.

À nouveau, plus le propriétaire détient son bien sur une longue durée et moins l'imposition sur sa fortune sera élevée. En effet, grâce à l'abattement prévu de 4% par année par la loi, le propriétaire verra sa valeur fiscale diminuer d'année en année et donc son imposition aussi.

La conjoncture joue un rôle très important dans le processus d'achat et de vente d'un bien. Dans le cas où le marché immobilier se porterait bien pendant les années de détention de l'objet, le propriétaire est en effet bénéficiaire dans le cas d'une revente ou dans le cas d'une actualisation d'expertise de son acquisition. Dans le cas contraire, un ralentissement économique du marché immobilier pourrait engendrer une perte de valeur du bien immobilier.

Ce travail m'a permis de tirer la conclusion qu'il est extrêmement difficile de calculer les frais d'un propriétaire contractant une hypothèque sur le territoire genevois et de les comparer avec un locataire selon plusieurs facteurs. En effet, un propriétaire gagne de manière implicite le rendement du marché immobilier grâce à l'investissement de ses fonds propres dans son bien immobilier. Le locataire pourrait investir sa fortune ailleurs et bénéficier d'autre rendement sur actifs. Les calculs présument également que tout est prévisible comme par exemple le calcul du prix de la revente de l'appartement. Or dans la réalité, les choses tendent sensiblement à être modifiées.

Enfin, une comparaison peut être apportée avec un locataire lors du dernier calcul et de la répartition totale des frais sur les dix ans. Le calcul démontre que le montant global des frais représente 2'335.35 francs par mois si l'on veut être propriétaire et pouvoir jouir comme on le souhaite d'un appartement aux Eaux-vives pour le prix de 750'000 francs.

Pour finir, la motivation de devenir propriétaire et de pouvoir bénéficier de sa propriété à sa guise peut engendrer un coût supplémentaire que seul le propriétaire sera prêt à payer pour un bien identique à celui du locataire. Ces éléments immatériels sont propres à chacun et ne peuvent pas être répercutés sur une comparaison des coûts.

Bibliographie

Livre :

THALMANN, Philippe, FAVARGER, Philippe, 2002. *Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse*. Première édition. Lausanne : Presse polytechniques et universitaires romandes, 2002. ISBN 2-88074-490-3

OBRIST, Thierry, 2015. *Introduction au droit fiscal suisse*. Collection neuchâteloise. Neuchâtel : Helbing Lichtenhahn, 2015. Les abrégés. ISBN 978-3-7190-3833-5

Sites web :

République et Canton de Genève, thèmes, Statistiques. [en ligne]. [Consulté le 4 juillet]. Disponible à l'adresse :

<http://www.ge.ch/statistique/>

République et Canton de Genève, thèmes, impôts. [en ligne]. [Consulté le 4 juillet]. Disponible à l'adresse :

<http://ge.ch/impots/>

Notaires de Genève. [en ligne]. [Consulté le 4 juillet]. Disponible à l'adresse :

<http://www.notaires-geneve.ch/>

Raiffeisen. [en ligne]. [Consulté le 4 juillet]. Disponible à l'adresse :

<https://www.raiffeisen.ch/content/www/rch/fr/privatkunden/hypotheken/hypopedia/finanzierungsgrundlagen.html>

Crédit Suisse. [en ligne]. [Consulté le 4 juillet]. Disponible à l'adresse : <https://www.credit-suisse.com/ch/fr.html>

Banque Cantonale de Genève. [en ligne]. [Consulté le 4 juillet]. Disponible à l'adresse :

<https://www.google.ch/search?q=bcge&oq=bcge&ags=chrome..69i57j0j69i60j0l2j69i60.8198j0j4&sourceid=chrome&ie=UTF-8>

Union des banques suisses. [en ligne]. [Consulté le 4 juillet]. Disponible à l'adresse :

<https://www.ubs.com/ch/fr.html>

Acanthe. [en ligne]. [Consulté le 4 juillet]. Disponible à l'adresse :

<http://www.acanthe.ch/>

Les autorités suisses en ligne. [en ligne]. [Consulté le 4 juillet]. Disponible à l'adresse :

<https://www.ch.ch/fr/>

Travailler en suisse. [en ligne]. [Consulté le 4 juillet]. Disponible à l'adresse :

<http://www.travailler-en-suisse.ch/imposition-suisse.html>

Ville de Genève. [en ligne]. [Consulté le 4 juillet]. Disponible à l'adresse :

http://www.ville-geneve.ch/index.php?id=16358&id_detail=2191

Homegate. [en ligne]. [Consulté le 4 juillet]. Disponible à l'adresse :

<http://www.homegate.ch/fr>

Bilan, en ligne]. [Consulté le 4 juillet]. Disponible à l'adresse :

<http://www.bilan.ch/>

Loi, texte juridique :

Loi sur les droits d'enregistrement (LDE D 3 30 2). *Genève législation*. [en ligne]. 9 octobre 1969. Mise à jour le 1er janvier 2013. [Consulté le 4 juillet 2016]. Disponible à l'adresse :

https://www.geneve.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_D3_30.html

Loi générale sur les contributions publiques (LCP ; RS-GE D 3 05). *Genève législation*. [en ligne] 9 novembre 1887. Mise à jour le 19 décembre 2015. [Consulté le 4 juillet 2016]. Disponible à l'adresse :

https://www.geneve.ch/legislation/rsg/f/rsg_d3_05.html

Ordonnance sur le registre foncier (ORF 211.432.1). *Les autorités fédérales de la confédération suisse*. [en ligne]. 22 février 1910. Mise à jour le 1 janvier 2012. [Consulté le 4 juillet]. Disponible à l'adresse :

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20111142/index.html>

Règlement sur les émoluments des notaires (REmNot E 6 05.03). *Genève législation*. [en ligne]. 22 mai 1985. Mise à jour le 25 novembre 1988. [Consulté le 24 juillet]. Disponible à l'adresse :

http://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_E6_05P03.html

Règlement fixant le tarif des émoluments du registre foncier (E 1 50.07). *Site officiel de l'état de Genève*. [en ligne]. 7 septembre 1988. [Consulté le 24 juillet]. Disponible à l'adresse :

http://www.lexfind.ch/dtah/5998/3/rsg_E1_50P07.html.1.1.html

Règlement sur le tarif des émoluments du registre foncier et de la mensuration officielle (REmRFMO ; RS-GE E 1 50.06). *Genève législation*. [en ligne]. 22 juin 2011. Mise à jour le 11 octobre 2012. [Consulté le 24 juillet] Disponible à l'adresse :

http://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_e1_50p06.html

Loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP ; RS-GE D 3 08). *Genève législation*. [en ligne]. 27 septembre 2009. Mise à jour le 1^{er} janvier 2016. [Consulté le 24 juillet]. Disponible à l'adresse :

http://www.geneve.ch/legislation/rsg/f/s/tab/D3_08.html

Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID ;). *Les autorités fédérales de la confédération suisse*. [en ligne]. 14 décembre 199. Mise à jour le 1^{er} janvier 2016. [Consulté le 24 juillet]. Disponible à l'adresse :

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19900333/index.html>

Loi fédérale sur l'impôt direct fédéral direct (LIFD ; RS 642.11). *Les autorités fédérales de la confédération suisse*. [en ligne]. 14 décembre 1990. Mise à jour le 1^{er} janvier 2016. [Consulté le 24 juillet]. Disponible à l'adresse :

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19900329/index.html>

Constitution fédérale de la Confédération Suisse (Cst ; RS 101) *Les autorités fédérales de la confédération suisse*. [en ligne]. 18 avril 1999. [Consulté le 24 juillet] Disponible à l'adresse :

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19995395/index.html>

Fichier électronique :

FRIES, Denise, HASENMAILE, Fredy, 2015. *Marché immobilier 2015 Structures et perspectives*. Mars 2015. Disponible à l'adresse :

<https://www.credit-suisse.com/media/production/pb/docs/privatkunden/hypothecken/cs-immobilienstudie-2015-fr.pdf>

CLIVAZ, Fabrice, 2013. *La crise immobilière et les banques : impact sur les banques et gestion des risques*. Genève : Haute école de gestion de Genève. Travail de bachelor. en ligne]. [Consulté le 4 juillet]. Disponible à l'adresse :

https://doc.rero.ch/search?c=NAVDOCTYPE.DISSERTATION.TDHES&c=NAVSITE.GE.NEVE.HESGE.HEGGE&c=NAVDOM.LETTRES_SCIENCES_HUMAINES_ET_SOCIAL.ES.ECONOMIE&keep_facet_filter=1&ln=fr&p=clivaz&action_search=

Administration fiscale cantonale, *Déclaration d'affectation effective (article 8A LDE)*. Mars 2006. Disponible à l'adresse :

http://ge.ch/impots/system/files/documents/Successions/enr_decla_affectation_effective_8a_lde.pdf

TORSIELLO Alessandro, FERET, Gregory, *Précis à l'usage des futurs propriétaires*. Disponible à l'adresse :

<http://www.suisse-hypothèque.ch/pdf/SuisseHypothèque-precis.pdf>

Association suisse des banquiers. *Directives sur les crédits garantis par gage immobilier*. Juillet 2014. Disponible à l'adresse :

http://www.swissbanking.org/fr/20140623-3300-VEB-RL_Grundpfand_REV_FINMA_CLEAN_def-MST.pdf

La finance pour tous. L'essentiel sur le *crédit immobilier*. Novembre 2012. Disponible à l'adresse :

http://www.lafinancepourtous.com/html/IMG/pdf/Credit-immo_WEB.pdf

La Conférence suisse des impôts CSI, 2015. Problème fiscaux. Mars 2015. Disponible à l'adresse :

https://www.estv.admin.ch/.../f_bestuerung_eigenmietwerte_f.pdf

Administration fiscale cantonale, Nouvelle détermination de la valeur locative genevoise. 28 juin 2007. Disponible à l'adresse :

http://ge.ch/impots/system/files/documents/DG_AFC/2007/ap_200705_a4.pdf

Support de cours :

SCHAERER Caroline, 2015. *Marché immobilier*. [document PDF].

Support de cours : Cours « Marché immobilier », Haute école de gestion de Genève, filière économie d'entreprise, année académique 2015-2016

DE PLANTA, Marina, 2015, *Fiscalité en matière d'investissements immobiliers*. [document PDF].

Annexe 1 : Proposition de financement UBS



UBS Switzerland AG
Case Postale 2000
1211 Genève 2
+41-22-787 29 88
www.ubs.com

Votre conseiller:
Marc Apothéloz
Place des Eaux-Vives 2
1207 Genève
Tél. +41-22-787 29 97
E-mail: marc.apotheloz@ubs.com

Conseil en gestion financière

Immeubles

Monsieur
Maxime Volery
16, Chemin du Pré-Puits
1246 Corsier GE

08 août 2016



Introduction et aperçu de l'objet

Maxime Volery
240 - 001 091 98
Conseil en gestion financière immobilier
UBS Switzerland AG, 08 août 2016

Un financement sur mesure

Nous adoptons le conseil entièrement à votre situation individuelle, de manière à ce que le financement de la propriété du logement repose sur des bases sûres.

«Conseil en gestion financière UBS immobilier» a pour objectif de trouver un équilibre optimal entre vos souhaits personnels, le contexte des taux d'intérêt actuel et votre situation financière de départ. C'est avec plaisir que nous définissons, conjointement, votre profil hypothécaire personnel.

Sur la base de ce profil et de la structure de financement qui en découle, nous élaborons des propositions de financement adaptées à vos besoins. Différentes variantes peuvent être présentées et comparées entre elles.

Le Conseil en gestion financière UBS ne revêt pas une caractéristique contraignante et ne peut entraîner aucune obligation juridique de la part d'UBS.

Indications relatives à l'immeuble

Logement en propriété	Appartement Eaux-Vives, 1207 Genève
Année de construction	2006
Dernière rénovation approfondie	2016
Valeur de l'immeuble	
Prix d'achat	750 000



Tous les montants en CHF

Nantissement et capacité financière

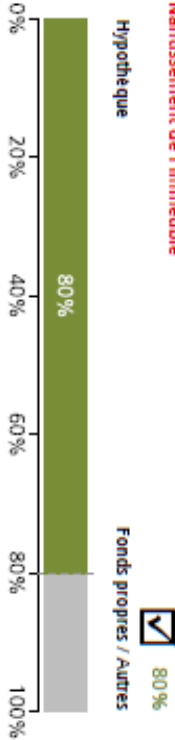
Avance

Logement en propriété Appartement Eaux-Vives, 1207 Genève	
Valeur de l'immeuble* (Prix d'achat)	750 000
Montant hypothécaire	600 000

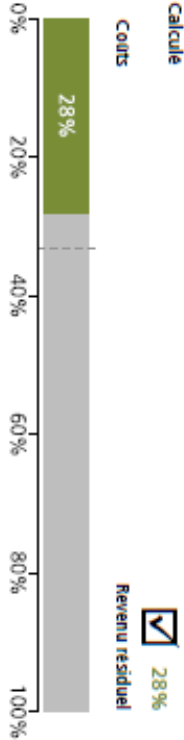
Capacité financière

	Actuel	Calculé
Taux d'intérêt moyen	1.84%	5.00%
Intérêt par an	11 040	30 000
Amortissement par an	6 670	6 670
Coûts d'entretien et annexes par an	5 250	5 250
Total coûts par an	22 960	41 920
Total coûts par mois	1 914	3 494
Revenu disponible par an	150 000	150 000

Nantissement de l'immeuble



Charge du revenu disponible



* La valeur vénale fixée par UBS (nantissement) est déterminante pour l'examen du crédit ainsi que les coûts théoriques (capacité financière). Ceux-ci ne doivent pas dépasser 1/3 du votre revenu brut régulier. Au minimum 20% de la valeur vénale d'UBS doivent être financés par des fonds propres; dans cas 20%, au moins 10% de la valeur vénale d'UBS ne doivent pas provenir de la prévoyance professionnelle. Attention: pour le calcul de la capacité financière d'un logement de vacances, les coûts théoriques du domicile principal sont comparés au revenu déduit des coûts théoriques du logement de vacances.

Proposition de financement

Maxime Volery
240 - 00109198
Conseil en gestion financière immobilier
UBS Switzerland AG, 08 août 2016

Base de calcul					
Logement en propriété Appartement Eaux-Vives, 1207 Genève					
• Valeur de l'immeuble (Prix d'achat)	750 000				
• Montant hypothécaire	600 000				
• Fonds propres / Autres (20%)	150 000				
Coûts uniques					
Coûts de traitement UBS	350				
Total coûts uniques	350				
Coûts récurrents					
Produit	Montant	Début	Echéance	Taux d'intérêt	Intérêt p.a.
Hypothèque à taux fixe UBS 10 ans	200 000	10.08.2016	08.2026	1.93%	3 860
Hypothèque à taux fixe UBS 7 ans	200 000	10.08.2016	08.2023	1.67%	3 340
Hypothèque à taux fixe UBS 5 ans	200 000	10.08.2016	08.2021	1.92%	3 840
dont CHF 100 050 2e hypothèque à 2.42% (Intérêt p.a.: CHF 2 421)					
Total frais d'intérêts actuels	600 000			1.84%	11 040
Amortissement par an					
- dont indirect	6 670				6 670
Coûts d'entretien et annexes par an					
Total coûts actuels par an					22 960
Total coûts actuels par mois					1 914
Total coûts calculés par an					41 920

Les taux d'intérêt individuels listés sont valables le 10/08. La proposition de financement ne constitue pas une offre ferme, ni un accord de financement. Lors du calcul des coûts d'intérêt, différentes usances en matière d'intérêts sont utilisées. Le taux d'intérêt moyen pondéré (au total) n'en tient pas compte.

Conseil en gestion financière UBS Immobilier, Projet appartement Eaux-Vives

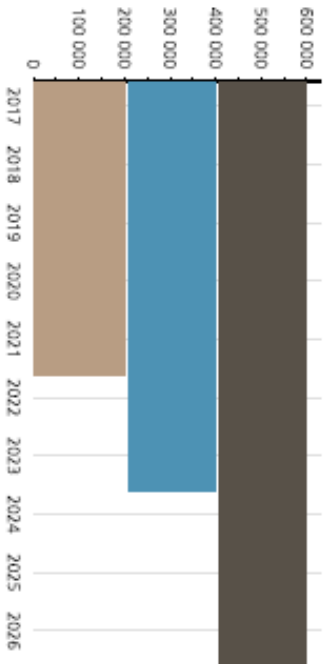
ID 1251491

Tous les montants en CHF

Proposition de financement

Maxime Volery
240 - 00109198
Conseil en gestion financière immobilier
UBS Switzerland AG, 08 août 2010

Profil des échéances



Produit

33.3 % - CHF 200 000 Hypothèque à taux fixe UBS 10 ans
1.93 % intérêt p.a.
33.3 % - CHF 200 000 Hypothèque à taux fixe UBS 7 ans
1.07 % intérêt p.a.
33.3 % - CHF 200 000 Hypothèque à taux fixe UBS 5 ans
1.92 % intérêt p.a.

Les taux d'intérêt individuels listés sont variables à 10]. La proposition de financement ne constitue pas une offre ferme, ni un accord de financement. Lors du calcul des coûts d'intérêt, différents scénarios en matière d'intérêts sont utilisés. Le taux d'intérêt moyen pondéré (au total) n'est pas compris.

Conseil en gestion financière UBS Immobilier, Projet appartement Esau-Vivaz

ID 1251491

Tous les montants en CHF

Taux d'intérêt maximum supportable

Base de calcul

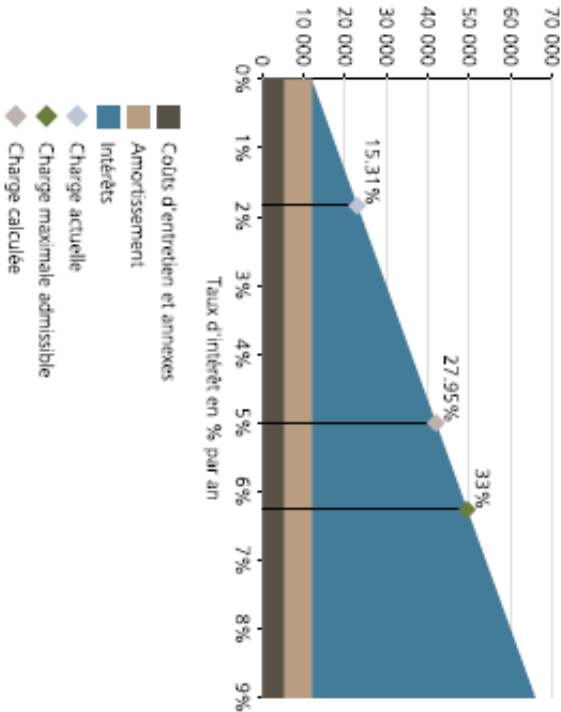
Logement en propriété Appartement Eaux-Vives, 1207 Genève

- Valeur de l'immeuble (Prix d'achat) 750 000
- Montant hypothécaire 600 000

Capacité financière

	Maximum	Calculé
Taux d'intérêt moyen	6.26%	5.00%
Intérêt par an	37 580	30 000
Amortissement par an	6 670	6 670
Coûts d'entretien et annexes par an	5 250	5 250
Total coûts par an	49 500	41 920
Total coûts par mois	4 125	3 494
Revenu disponible par an	150 000	150 000

Coûts et charges sur le revenu en %



Dans le graphique, les coûts d'entretien et annexes (y compris rentes du droit de superficie) et l'amortissement sont basés sur des coûts calculés pour la charge actuelle, calculés et maximale admissible.

Conseil en gestion financière UBS Immobilier, Projet appartement Eaux-Vives

ID 1251491

Tous les montants en CHF

Mentions légales / Disclaimer

Maxime Volery
240 - 00169198
Conseil en gestion financière immobilier
UBS Switzerland AG, 08 août 2016

Veuillez lire la mention légale suivante:

Les présents calculs (et raisonnements) sont basés sur vos indications ainsi que sur des hypothèses et des valeurs indicatives, qui ne tiennent pas compte de l'ensemble des paramètres pertinents et qui parfois font l'objet de changements réguliers. C'est pourquoi UBS n'assume aucune responsabilité ni garantie quant à l'exactitude, l'intégrité, l'actualité et la fiabilité des calculs et leur évolution future. Les calculs ont par conséquent un caractère purement indicatif et non contraignant et ne constituent pas une offre ni une acceptation de financement. UBS décline toute responsabilité pour les préjudices résultant de l'utilisation des calculs. Toute disposition patrimoniale éventuelle s'effectue à vos propres risques. L'utilisation de ces calculs n'est autorisée qu'à des fins privées. Toute utilisation commerciale, duplication ou diffusion est interdite.

Annexe 2 : Circulaires fiscales

Circulaires fiscales

Circulaire n°1/2016

Aux membres des Associations immobilières

Genève, le 16 février 2016

GB : P4.6.5

Règlement modifiant le règlement d'application de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement (RDE)

Mesdames, Messieurs,

Par règlement du 10 février 2016, publié dans la Feuille d'Avis Officielle du 16 février 2016, le Conseil d'Etat a adapté pour l'année 2016 les montants du règlement d'application de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement du 1^{er} mars 2004.

Les montants fixés à l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement doivent être adaptés à l'évolution de l'indice genevois des prix de la construction. Pour l'adaptation 2016, le niveau de l'indice genevois des prix de la construction a diminué lors de la période de référence et s'élève à 102.8 points (anciennement 102.9 points).

Les nouveaux montants sont ainsi portés à CHF 1'184'332.- (anciennement CHF 1'185'484.-) s'agissant de la valeur maximale des opérations et à CHF 17'765.- (anciennement CHF 17'782.-) s'agissant de la réduction du droit de vente.

Cette adaptation entre en vigueur le 1^{er} mars 2016.

En vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.



Gregory Boria
Fiscaliste

Annexe : Règlement modifiant le règlement d'application de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement (RDE)



Rue de la Rôtisserie 4 Case postale 3344 1211 Genève 3 Tél. 022 715 02 00 Fax 022 715 02 22

LÉGISLATION (SUITE)

Art. 2 Clause abrogatoire

Le règlement relatif à l'allocation unique de vie chère, du 4 février 2015, est abrogé.

Art. 3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le lendemain de sa publication dans la Feuille d'avis officielle.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

**Règlement modifiant le règlement
d'application de l'article 8A de la
loi sur les droits d'enregistrement
(RDE)**

D 3 30.03

du 10 février 2016

Le CONSEIL D'ÉTAT de la République et canton de Genève
arrête :

Art. 1 Modifications

Le règlement d'application de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement, du 1^{er} mars 2004, est modifié comme suit :

Art. 1, al. 5 et 6 (nouvelle teneur)**Adaptation au 1^{er} mars 2016**

¹ Pour l'adaptation en 2016, le niveau de l'indice s'élève à 102,8 points.

² Les montants indexés s'élèvent à :

- a) valeur maximale des opérations : 1 184 332 F;
- b) réduction du droit de vente : 17 765 F.

Art. 2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} mars 2016.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA