



PAR ALEXANDRE GIOVANNONE  
EXPERT IMMOBILIER CHEZ DL MONEY PARK

# Les principaux obstacles à la vente de son bien

En plus de la charge émotionnelle, les propriétaires qui ont pour projet de vendre leur bien sont confrontés à un processus de vente parfois long et complexe. Voici nos conseils pour traverser les étapes clés.



Évaluer son bien, un des premiers éléments à déterminer.

Un des premiers éléments consiste à déterminer le prix de vente de sa maison ou de son appartement. Cette estimation se base sur certains critères objectifs (localisation, surface habitable, etc.). Il est possible de réaliser une estimation de valeur en ligne, afin d'obtenir gratuitement une fourchette de prix de vente. En complément, nous recommandons de solliciter un spécialiste en expertise immobilière ou un courtier im-

mobilier, afin de réaliser une analyse de valeur du bien et d'obtenir l'estimation la plus réaliste possible, tenant compte des facteurs qu'une plate-forme ne pourra pas anticiper.

## Planifier l'impôt sur les gains immobiliers

L'impôt sur le gain immobilier est perçu sur le bénéfice net tiré de la vente d'un loge-

ment. La charge fiscale peut être réduite à hauteur des investissements à valeur ajoutée réalisés au cours de la période de propriété. Il est important de tenir un compte précis de toutes les dépenses qui ont entraîné une augmentation de la valeur de son logement et surtout d'en détenir les factures. Il est également possible de déduire les coûts incombant à l'achat et à la vente (frais d'achat, honoraires/commissions du prestataire immobilier, etc.).

Souvent, ces derniers sont cependant plafonnés. Il est également possible, sous certaines conditions, de reporter le paiement de l'impôt.

### Trouver un acheteur qualifié

Lors de la recherche de l'acheteur, la qualification financière est centrale. Cette dernière peut être assurée au moyen d'un certificat que l'acheteur peut demander gratuitement en ligne auprès de certains fournisseurs. Le certificat confirme alors que l'acheteur dispose des ressources financières suffisantes pour obtenir le bien souhaité et qu'il remplit les critères pour

accéder à une offre de financement d'un prestataire hypothécaire.

### Gérer son hypothèque

Si la propriété mise en vente est grevée d'une hypothèque, le vendeur est confronté à un défi supplémentaire. En cas de rupture du contrat de prêt, la plupart des établissements financiers calculent une pénalité ou une indemnité de sortie, qui peut toutefois être évitée dans certains cas. Une première solution consiste à transférer le contrat hypothécaire existant sur un éventuel nouveau logement, pour autant que le financement soit au moins de la même

valeur et que l'estimation du nouveau bien le permette. Une deuxième option est de transmettre les conditions hypothécaires en vigueur au nouvel acquéreur du bien, à condition que sa situation financière le lui permette et que l'établissement financier accepte de lui octroyer ce financement. Si toutefois il est impossible d'éviter cette pénalité, soulignons qu'elle est, dans la plupart des cas, déductible de l'impôt sur le gain immobilier.

Le processus de vente d'un logement comporte de nombreuses étapes. Il est nécessaire de se renseigner de manière approfondie et d'évaluer toutes les options qui s'offrent à vous. ■

### DL MoneyPark

Genève • Lausanne • Nyon • Vevey • Neuchâtel • Fribourg • Bulle • Morges • Tél.: 0844 10 10 10 • info@d-l.ch • www.d-l.ch

**JOURNÉES PORTES (DÉC)OUVERTES!**  
06 - 07 NOV 2021

VILLE DE CAROUGE

RÉSERVATION CONSEILLÉE:  
THEATREDECAROUGE.CH  
BILLETTERIE@THEATREDECAROUGE.CH  
+41 22 343 43 43

RUE ANCIENNE 37  
1227 CAROUGE

**THÉÂTRE CAROUGE**

**COMÉDIE DE LA GARE**

**JAMAIS LE DEUXIÈME SOIR**  
19h30

**POURQUOI LES FEMMES AIMENT LES CONNARDS?**  
21h00

**Du 4 novembre au 4 décembre**  
**Tous les jeudis, vendredis et samedis**

Info & résa [www.comediedelagare.ch](http://www.comediedelagare.ch)  
contact@comediedelagare.ch +41 78 851 75 75

**La Comédie de la Gare, 2 rue de la Servette, 1201 Genève**