



Achat immobilier: quel impact sur vos impôts?

Devenir propriétaire en Suisse a des conséquences importantes sur le plan fiscal. Les impôts existants sont impactés à la hausse et/ou à la baisse et de nouvelles taxes sont venues s'ajouter. Par conséquent, optimiser fiscalement son montage financier lors de l'acquisition se révèle primordial.

Tout achat immobilier va de pair avec des frais d'acquisition à ajouter au prix du bien immobilier, dont les droits de mutation, parfois aussi appelés droits d'enregistrement et qui représentent la majorité de ces frais. Leur montant et leur calcul varient en fonction du canton où se situe l'objet immobilier. Cet impôt cantonal est à la charge de l'acheteur et doit être couvert avec ses fonds propres. Il existe toutefois des rabais possibles sur cette taxe, notamment la Casatax à Genève.

RESOLVE

Les impôts liés à l'utilisation du 2^e ou 3^e pilier dans les fonds propres

Si l'acquéreur décide de faire un retrait anticipé de son 2^e pilier pour financer une partie de son acquisition, il sera imposé sur ce montant. Le taux d'imposition dépend du canton et il est calculé séparément de l'impôt sur le revenu. En cas de remboursement du retrait anticipé, le propriétaire pourra récupérer le montant de l'impôt. La même logique s'applique lors d'un retrait en capital du 3^e pilier, la principale différence étant que l'impôt qui sera lié ne pourra pas être remboursé. A noter qu'il est également possible de mettre en gage son 2^e ou 3^e pilier plutôt que de faire un retrait anticipé. Le montant impliqué ne sera alors pas imposable.

La valeur locative: comment l'acquisition impacte-t-elle l'impôt sur le revenu?

La valeur locative est un revenu fictif qui correspond au montant auquel le propriétaire aurait droit s'il louait son logement à un tiers. Elle est établie par les cantons qui fixent leurs propres règles de calcul; ce sont en particulier: l'emplacement du logement, la surface habitable, l'année de construction et le type de construction. La valeur locative tient également compte des prix du marché et doit s'élever, en principe, à 60% minimum des loyers qui y sont pratiqués. Plusieurs initiatives sont en cours pour revoir ce système; des tentatives d'abolition sont même parvenues jusqu'en votation, mais ont été refusées par le peuple. En contrepartie de cet impôt, le propriétaire peut déduire un certain nombre d'éléments liés à l'acquisition. Ainsi, les intérêts hypothécaires payés chaque mois sont déductibles. Il en est de même des frais d'entretien et de rénovation. Si l'acquéreur a mis en place un amortissement indirect dans le cadre de son prêt hypothécaire, ses cotisations seront également déductibles.

Comment l'impôt sur la fortune va-t-il évoluer?

La valeur fiscale du logement va s'ajouter à la fortune du contribuable. En général, elle correspond initialement au prix d'achat. Puis un abattement annuel permet de la diminuer chaque année. Elle finit donc par être inférieure à la valeur vénale du bien, c'est-à-dire son prix réel. A Genève par exemple, la valeur du bien immobilier à reporter sur les déclarations fiscales diminue de 4% chaque année. Elle pourra atteindre au minimum 60% du prix d'achat après dix ans de détention du bien.

Quant à l'impôt sur la fortune, il s'applique sur la fortune nette après



Resolve vous aide à économiser sur vos impôts, lors d'achats immobiliers.

déduction de la dette hypothécaire. En réalité, le montant de cet impôt ne va donc pas beaucoup bouger: les fonds propres injectés dans l'achat, s'ils proviennent de la fortune bancaire de l'acquéreur, ne seront plus imposés. En général, le taux de l'impôt est progressif et s'élève à 1% de la fortune nette (canton de Genève).

Le petit nouveau: l'impôt foncier

L'impôt foncier est basé sur la valeur brute du bien immobilier, sans que la dette ne soit déduite. Il est calculé différemment d'un canton à l'autre et se situe entre 0% et 0.3% de la valeur fiscale du logement. Certains cantons n'en prélèvent aucun (Zurich et Zoug par exemple).

Locataire versus propriétaire: qui paie le moins d'impôts?

De nombreux facteurs rentrent en compte dans le calcul, mais en réalité, l'écart reste relativement faible entre avant et après l'acquisition. De plus, il existe de nombreuses possibilités pour optimiser fiscalement son prêt hypothécaire, comme celle d'avoir recours à un amortissement indirect. Cette option est très avantageuse fiscalement. En effet, les versements sur un compte de 3^e pilier sont également déductibles des revenus imposables.

Il est primordial de bien se faire accompagner pour identifier la structure financière la plus adaptée, sa stratégie d'amortissement et les fonds propres à utiliser dans le cadre de l'acquisition. Les conseillers hypothécaires de Resolve travaillent proactivement avec les spécialistes en fiscalité et prévoyance pour vous aider à optimiser votre prêt hypothécaire. ■

Resolve

www.resolve.ch
+41 22 566 01 10

