

Immobilier

AVEC LE SOUTIEN DE immobilier.ch

Des aides existent pour accéder à la propriété

LOGEMENT Instauré en 2004 dans le canton de Genève, un dispositif fiscal permet d'alléger de plusieurs milliers de francs les frais d'acquisition d'un bien immobilier. Il y a un an, Fribourg s'est doté d'un outil très proche

JULIE MÜLLER (IMMOBILIER.CH)

Devenir propriétaire d'un appartement ou d'une villa en Suisse n'est pas donné à tout le monde. Affichant 36% de propriétaires au compteur, le pays se place loin derrière les 95% de la Roumanie ou les 58% de ménages français possédant leur toit. Et entre les valeurs de l'immobilier qui ont pris l'ascenseur et les critères d'octroi des prêts hypothécaires qui se sont resserrés ces dernières années, le vent n'a en tout cas pas tourné en faveur des acheteurs à petit budget. Premiers touchés: les plus jeunes, n'ayant pas le temps de se constituer un patrimoine ou des revenus assez élevés. Si bien que l'âge moyen pour devenir propriétaire en Suisse frise aujourd'hui les 48 ans...

Insuffisant pour inverser la tendance mais néanmoins salutaire, un dispositif genevois visant à faciliter l'accession à la propriété est donc né en 2004, sous l'impulsion de la Chambre genevoise immobilière (CGI). Son nom peu évocateur, Casatax, fait écho à une réduction des droits de mutation, aussi appelés «frais de notaire», «droits d'enregistrement» ou encore «lods» à Neuchâtel, pouvant offrir jusqu'à 27 000 francs d'économies lors d'un achat immobilier. Car, pour rappel, derrière chaque transaction et prix de vente affiché, se cache encore une ribambelle de taxes dont l'acquéreur doit s'acquitter à la signature de son contrat. Inscription au registre foncier, rémunération du notaire, cédule hypothécaire et droits de mutation (environ 3,5 à 4% du prix d'achat à Genève) font alors gonfler le coût total du bien et sont à payer uniquement à l'aide de fonds propres.

Les avantages de l'outil

«En 2025, Casatax concerne tous les biens immobiliers de moins de 1 374 396 francs du canton de Genève, achetés en tant que résidence principale, où l'on déménagera dans les deux ans et où l'on habitera au minimum trois ans consécutifs, sous peine de devoir rembourser l'entier du rabais», décrit Michael Ortiz, administrateur délégué de Privalia Immobilier. Typiquement, un acheteur qui acquiert un appartement pour 1 374 396 francs, obtiendra une réduction forfaitaire des droits de mutation (-20 616 francs) et diminuera de moitié les droits d'enregistrement sur les frais de cédule hypothécaire (selon la



(ECLIPSE_IMAGES/GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO)

cédule, environ 7000 francs), économisant grâce à ce dispositif jusqu'à 27 000 francs sans contrepartie.

«Cet important rabais requiert simplement de remplir une fiche fournie par le notaire, à envoyer dans les deux ans au fisc genevois. Simple et sans piège, Casatax redonne du pouvoir d'achat à la classe moyenne notamment, tout en favorisant

«Simple et sans piège, Casatax redonne du pouvoir d'achat à la classe moyenne, tout en favorisant l'accès à la propriété»

MICHAEL ORTIZ, ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ DE PRIVALIA IMMOBILIER

l'accession à la propriété. On peut d'ailleurs en profiter plusieurs fois, tant que l'on ne dépasse pas, entre autres, ce fameux montant plafonné», ajoute l'expert immobilier. Une limite réévaluée chaque année, au 1er mars, qui se base sur l'évolution du coût de la vie. C'est pourquoi, en 2011, la valeur maximale de Casatax se montait «seulement» à 1 151 244 francs. «C'est également un argument de vente supplémentaire pour le vendeur qui possède un bien en dessous de ce palier», souligne Michael Ortiz.

Que des avantages, donc, pour Casatax. Et pourtant, peu de gens sont au courant de son existence, la plupart découvrant ce procédé gagnant-gagnant lors de discussions avec des courtiers ou directement chez le notaire. Un manque d'offre sous ce seuil est en partie responsable de ce défaut de notoriété, d'après notre interlocuteur. Le prix médian des villas individuelles vendues à Genève est situé à

2,138 millions de francs par exemple. «De ce fait, Casatax concerne surtout des appartements, plutôt en zone de développement ou en périphérie», précise-t-il.

Un rabais fribourgeois

Réellement méconnu en Suisse romande, cet outil n'a d'ailleurs pas été porté à la connaissance de Bertrand Morel, bâtonnier de l'Ordre des avocats fribourgeois et député au Grand Conseil, qui a jugé utile d'amorcer un changement similaire de la loi des droits de mutation dans son canton en 2021. «Nous observons à l'époque un recul des nouveaux propriétaires et une tendance d'inaccessibilité des jeunes à la propriété. Alors, avec Romain Collaud (aujourd'hui conseiller d'Etat), nous avons déposé cette motion», se remémore-t-il.

Acceptée au Grand Conseil de justesse (55 voix contre 45), la modification est finalement entrée en vigueur au 1er jan-

vier 2024. Elle offre depuis aux primo-acquéreurs, utilisant le logement concerné comme résidence principale pendant au moins deux ans, la possibilité de profiter d'un allègement des droits de mutation. En l'occurrence: une exonération pour une tranche de 500 000 francs jusqu'à concurrence d'un achat immobilier d'une valeur de 1 million de francs ou pour une tranche de 250 000 francs lors d'un achat ne dépassant pas la fourchette de 1 à 1,5 million. Au-delà, pas de changement. «La somme épargnée peut facilement atteindre les 15 000 francs, ce qui n'est pas négligeable, alors j'ai reçu quantité de remerciements de jeunes par la suite. Et puis fidéliser ces derniers à notre canton par des facilités d'accès à la propriété engendre forcément des retombées économiques considérables», se réjouit l'avocat.

Aller plus loin

Mais si à Neuchâtel, dans le Jura et en Valais, Casatax n'a pas encore engendré des dispositifs similaires, du fait certainement d'un marché de la propriété moins «sec», les Vaudois ne s'en sont pas non plus inspirés ces vingt dernières années. Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Vaud, salue cette initiative mais va plus loin: «On ne peut que souhaiter que Casatax s'étende à l'ensemble du pays. Je pense néanmoins que pour faciliter davantage l'accession à la propriété, une mesure qui serait encore plus efficace serait d'autoriser les assurés à retirer l'intégralité de leur avoir de 2e pilier pour constituer les 20% de fonds propres lors d'un achat immobilier. La limite actuelle de 10% est un frein important. De même, selon moi, nous devrions être un peu plus souples dans l'octroi de crédits hypothécaires, pour la tenue des charges», conclut le représentant de la branche immobilière. ■

AVEC LE SOUTIEN DE

Contenu soutenu financièrement par un partenaire. Réalisé par la rédaction du «Temps» ou sous sa responsabilité, avec une totale indépendance journalistique.



Voir notre charte des partenariats.

PUBLICITÉ

GENÈVE

burkard
EXPERTS COMPTABLES SA

Cède immeuble abritant un établissement médico-social en exploitation.

Niveau de l'investissement:

CHF 12 000 000.00

Excellent rendement

Demande de renseignements auprès de la fiduciaire:
BURKARD Experts-comptables SA

info@burkard-ge.ch

VILLA CONTEMPORAINE AU CŒUR DU DOMAINE DE TERRE BLANCHE

Nichée au sein de l'un des domaines privés les plus prestigieux de la Côte d'Azur, cette villa familiale moderne de 300m² offre une alliance parfaite entre luxe discret, confort contemporain et environnement naturel exceptionnel.

Accès direct au golf, spa et restaurants 5 étoiles du domaine. Une adresse rare pour amateurs de sécurité, de golf et de prestations haut de gamme à seulement 45 minutes de l'aéroport de Nice et 30 minutes de Cannes.

Prix: sur demande

Contact
022 736 46 90
tb@kassets.ch

