

G É R A N C E

Agence Immobilière



Villars - Switzerland  
Maison fondée en 1969

S E R V I C E



## ***A C Q U I S I T I O N***

*d'un bien immobilier en Suisse  
par une personne domiciliée à l'étranger*



A - Préliminaire

B - Achat d'un logement de vacances

C - Achat d'une résidence principale

D - Aspects légaux

E - Aspects financiers

F - Aspects juridiques

G - Coût et rentabilité

H - Succession et revente

## - A - Préliminaire

L'achat d'un logement de vacances implique une importante décision et doit toujours rester une affaire de confiance. Ainsi adressez-vous à une agence immobilière justifiant d'une longue expérience et d'une solide réputation.

### GERANCE-SERVICE SA

est une agence immobilière établie à Villars depuis 42 ans et qui souhaite conserver son indépendance ainsi qu'une structure locale. Ces critères permettent d'avoir une bonne connaissance du marché et des besoins de la clientèle.

Chaque bien immobilier fait l'objet d'une analyse détaillée et sérieuse. Chaque client reçoit un service personnalisé.

C'est dans cette optique que ce document vous est présenté.

## - B - Achat d'un logement de vacances

### 1) Conditions de vente

La vente de biens immobiliers à des personnes domiciliées à l'étranger est soumise à différentes lois et ordonnances. La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger, plus communément appelée « **Lex Furgler-Koller-Friedrich** » entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1985 énonce les possibilités de ventes aux étrangers sur la base de **quotas annuels** maximum par région touristique (contingent cantonal et communal). Son but est de limiter l'acquisition d'appartements et de tout autre immeuble non commercial en Suisse par des étrangers.

Ces quotas étant parfois épuisés en cours d'année, il faut parfois patienter jusqu'au début de l'année suivante, ou encore davantage, (jusqu'à 2ans dans certaines Communes), jusqu'à ce qu'un quota soit disponible.

Cela est valable pour les objets neufs et/ou propriétés de citoyens Suisses et assimilés (résidents). Les propriétaires étrangers ayant obtenu un quota peuvent transmettre leur quota, de sorte que dans ces cas les ventes se réalisent rapidement (environ trois à quatre mois).

### 2) Conditions d'achat

Tout d'abord, il faut préciser qu'une **personne morale**, soit une société anonyme ou tout autre forme juridique tendant à l'anonymat, ne peut en aucun cas acheter un logement de vacances. L'achat doit se faire en **nom propre**.

Signalons encore que les permis C sont assimilés aux Suisses pour l'achat d'immeubles et peuvent donc acheter n'importe quel appartement, chalet, immeuble, terrain ou villa en Suisse.

Les ressortissants européens d'un pays membre de l'Union Européenne (ou de l'AELE) au bénéfice d'un permis B et qui ont leur domicile effectif en Suisse peuvent acquérir des biens immobiliers au même titre que les Suisses, y compris à

des fins de pur investissement. Le détenteur d'un permis B venant de tout autre pays peut également acheter librement un bien immobilier pour autant qu'il en fasse sa résidence principale. S'il achète au titre de logement de vacances, il doit aussi passer par la demande d'une autorisation d'achat.

### **3) Restrictions légales**

- a. Les étrangers ne peuvent posséder en Suisse qu'UN SEUL bien immobilier de vacances par famille : mari & épouse et/ou enfants mineurs (18 ans). Dès 18 ans, le fils, ou la fille d'un propriétaire peut acquérir à son nom un bien immobilier pour autant qu'il, ou elle, puisse justifier d'une indépendance financière.
- b. L'acheteur étranger ne pourra se porter acquéreur d'un appartement que si celui-ci a une surface inférieure ou égale à **env. 200 m2 habitables**. L'achat d'un chalet individuel est aussi envisageable pour autant que la surface de terrain n'excède pas 1000 m2 env. (la tolérance à ce jour a permis, pour des cas exceptionnels, de vendre des parcelles jusqu'à 1750 m2). Dans ce cas, la surface habitable intérieure du chalet est aussi limitée à 200 m2 (Il faut rajouter à cette surface les garages et pièces non habitables comme chauffage, caves etc..).
- c. Le propriétaire, ou sa famille, doit occuper son appartement à titre de logement de vacances, en principe chaque année, mais au maximum pendant 6 mois selon la loi sur le séjour en Suisse des étrangers.
- d. Le logement acquis par un étranger peut être loué durant une partie de l'année. La location à l'année n'est pas autorisée.
- e. Interdiction de revente du logement pendant 5 ans, sauf cas de force majeure mais sans bénéfice (par exemple, maladie, décès,...). Le délai commence à courir dès le transfert de propriété et non dès la signature de la vente conditionnelle.
- f. Dans certains cas, et après les 5 ans, si l'appartement n'est pas occupé durant une longue période, le logement doit être revendu dans un délai de deux ans.

### **- C - Achat d'une résidence principale**

Les personnes au bénéfice d'un permis « C » ou d'un permis « B » de l'Union Européenne (UE ou AELE) sont libres d'acheter tous les biens immobiliers qu'ils souhaitent pour autant qu'ils aient leur domicile effectif en Suisse. A cet égard, ils sont traités comme des personnes de nationalité suisse.

Pour les autres étrangers domiciliés en Suisse (permis « B » non européen), ils peuvent acheter une résidence principale sans autorisation (achat en nom propre), pour autant que la surface ne soit pas supérieure à 3'000 m2. Au-delà de 3'000 m2, des autorisations spéciales peuvent être obtenues si la propriété forme un tout (s'il s'agit par exemple d'une maison de maître).

Ils doivent attester qu'ils occuperont le logement personnellement à titre de résidence principale.

Un permis « B » européen (UE-AELE) est assez facile à obtenir lorsque la personne ne travaille plus et dispose de moyens financiers suffisants, quelque soit son âge et pour autant qu'il ait une réelle intention de déplacer le centre de ses intérêts en Suisse. Pour

les non européens, l'obtention d'un permis « B » est plus difficile : il faut posséder une certaine fortune, ne plus travailler et avoir en principe plus de 55 ans.

Les personnes exerçant une activité lucrative peuvent, par l'intermédiaire de l'entreprise qui les emploie, obtenir également un permis « B ».

## **- D - Aspects légaux**

### **1) Procédure d'achat pour l'acquisition d'un logement de vacances.**

Une fois que le client a fait son choix, la procédure est la suivante :

a. Remplir une **Fiche d'Etat Civil**

b. Remplir une **Procuration** qui stipule :

- Le nom de l'acquéreur et son adresse complète (éventuellement des acquéreurs)
- La situation et le nom de chalet, le n° de l'appartement et de l'étage
- Le n° de la place de garage (si besoin est)
- Le détail du prix de vente :  
Prix de l'appartement  
+ Prix du garage  
+ Prix du mobilier (éventuel)  
= Prix total de vente  
=====
- L'échelonnement des paiements correspondant à l'évolution des travaux en cas d'achat sur plan (% du prix total de vente)

c. Joindre la copie du **passport ou pièce d'identité** de chaque acquéreur dûment signée. La signature des acquéreurs sur la copie du passport ou pièce d'identité doit être légalisée par un ou une Notaire et, si possible, munie de l'apostille.

d. Versement d'un **acompte de réservation** de 15 % sur un compte bloqué auprès du notaire.

Ces documents (a.b.c.) sont généralement remplis et envoyés au notaire par notre bureau.

Ce n'est qu'à réception de tous ces documents et versements (points a.b.c.d.) que le notaire pourra entreprendre les étapes suivantes :

1. Signature d'une **Promesse de Vente et d'Achat ou d'une Vente à terme conditionnelle**
2. Dépôt d'une demande **d'autorisation d'achat** pour les étrangers

La demande d'autorisation d'achat déposée, il faut compter un certain temps pour obtenir ladite autorisation (voire ci-dessus).

Une fois l'autorisation délivrée par le service cantonal compétent et ratifiée par l'autorité fédérale, le notaire pourra établir un « **Acte de Vente Définitif** », s'il y a eu promesse d'achat / vente ou procéder à la signature du document de la réquisition de transfert au Registre Foncier si une vente conditionnelle a été signée.

Il n'y a aucune crainte à avoir en ce qui concerne l'attribution d'une autorisation d'achat pour autant que le futur acquéreur ne possède **aucun autre bien immobilier en Suisse** et que les conditions de surface soient remplies.

La procédure d'achat suivant son cours, il vous sera demandé de payer, conformément aux délais inscrits dans la Promesse de vente / d'achat ou vente conditionnelle, les divers acomptes à leur échéance respective.

Les frais d'honoraires du notaire et les frais d'acquisition (5% du prix de vente environ) devront être réglés pour le jour de la signature de l'acte de vente.

## 2) Garanties

a. La garantie de construction dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier neuf est de :

- 5 (cinq) ans pour les défauts de construction
- 10 (dix) ans pour les vices cachés intentionnellement.

Votre meilleure garantie est, en fin de compte, la compétence et le sérieux du promoteur-constructeur qui s'engage à assumer pleinement ses responsabilités.

b. Il faut relever que dans le cas de l'achat d'un bien immobilier en revente, il n'existe aucune garantie.

c. Sécurité de l'achat

Un notaire officiel (exerçant dans le Canton de Vaud) agira à la fois pour l'acquéreur et pour le vendeur. Il remplira les documents nécessaires pour l'acquisition légale et il protégera les intérêts des deux parties.

La garantie concédée au promoteur-constructeur par les établissements bancaires est réelle et objective : les banques n'accordent leur confiance qu'aux promoteurs ayant une « assise financière solide ».

## - E - Aspects financiers

### 1) Conditions de paiement

a. Pour les appartements terminés ou les reventes:

- A la réservation	15 %
- A la signature de l'Acte définitif de vente	<u>85 %</u>
Total	100 %
	=====

b. Pour les appartements en cours de construction :

- A la réservation	15 %
- Aux fondations*	20 %
- Au toit*	30 %
- Aux chapes*	30 %
- A la remise des clefs	<u>5 %</u>
Total	100 %
	=====

\* = ces termes sont adaptés au stade de la construction du chalet ou de l'appartement au moment de la signature de la procuration.

Certains promoteurs exigent des conditions de paiement différentes.

## 2) **Financement - Hypothèque**

Les établissements bancaires suisses accordent généralement un prêt hypothécaire, avec uniquement le bien immobilier comme garantie - de **50 à 60% du prix total** d'achat (garage inclus). Le taux d'intérêt suit le taux directeur fixé par la Banque nationale et varie selon la conjoncture. Un crédit plus élevé peut être généralement accordé sur présentation de garanties supplémentaires.

## 3) **Formalités légales**

### a. **Frais d'achat**

Le montant total des frais d'achat s'élève à 5 % et se décompose comme suit :

- droits de mutation pour le Canton et la Commune	3,3 %
- honoraires du notaire et frais d'inscription au cadastre, frais d'autorisation	1,7 %

Si l'établissement d'une hypothèque est nécessaire, les frais y relatifs sont généralement de l'ordre de 0,5 % avec une petite variation en fonction du montant accordé par l'établissement bancaire. (Lorsqu'il s'agit d'une revente, si le précédent propriétaire dispose déjà d'une hypothèque, le titre est repris par le nouvel acquéreur, sans frais).

Le futur propriétaire confie à l'étude du notaire - **par procuration** en général – le soin de veiller à ce que toutes les dispositions légales et réglementaires soient respectées, en particulier l'enregistrement au Registre Foncier et la libération de toute hypothèque sur l'appartement ou objet de la vente.

## 4) **Assurance incendie**

L'assurance-incendie du bâtiment et de son mobilier, sont obligatoires dans le Canton de Vaud. (les primes sont très bon marché, soit env. 0,055 % du montant assuré).

L'assurance à la valeur à neuf est recommandée.

En ce qui concerne un appartement, l'assurance du bâtiment est incluse dans les charges de copropriété.

## - F - **Aspects juridiques**

### 1) **Forme**

La **Propriété par étage (PPE)** est une copropriété.

La PPE est un droit réel qui renferme deux éléments indissolublement liés :

- une partie de copropriété sur l'immeuble tout entier et ses parties intégrantes (totalité du bien-fonds)/murs/clôtures/dalles et revêtements/toiture et ferblanterie et ses parties communes.
- un droit exclusif de jouissance sur des parties délimitées de l'immeuble.

L'immeuble est divisé en quotes-parts ou lots exprimés en o/oo (millièmes).

L'organe suprême de la PPE est l'Assemblée des copropriétaires.

### 2) **Inscription au Registre Foncier**

L'acquisition de la propriété foncière ne devient effective qu'après l'inscription du, ou des acquéreurs, au **Registre Foncier**.

Dès cette inscription (entrée en jouissance) les charges de copropriété ainsi que les impôts sont dus par le nouveau propriétaire.

## **- G a - Coûts et rentabilité**

### **1) Charges de copropriété annuelles**

Estimées d'une manière générale entre **0,9 % et 1,1 % de la valeur vénale** du bien immobilier. Elles peuvent être largement supérieures lorsqu'il s'agit d'un bien immobilier plus ancien nécessitant des rénovations.

Elles sont réparties proportionnellement aux quotes-parts (millièmes) de chaque immeuble.

Sont compris dans les charges :

- conciergerie / charges sociales
- matériel et entretien immeuble
- eau / gaz / électricité / chauffage
- assurances et taxes diverses
- entretien du jardin et de la route (déneigement)
- frais d'administration et divers
- un fond de rénovation

L'administrateur perçoit annuellement un montant destiné à couvrir l'ensemble des charges, payable d'avance trimestriellement ou semestriellement.

### **2) Taxes et impôts**

Les impôts sont perçus par 3 instances :

- la Confédération, le Canton, la Commune.

Pour les personnes physiques, seule la fortune immobilière située dans le Canton de Vaud et le revenu y afférent (valeur locative) sont imposables. Tous les autres revenus ainsi que la fortune restent imposables au domicile du contribuable.

Toutefois, ces derniers éléments doivent être portés à la connaissance des autorités fiscales pour servir à déterminer les **Taux Globaux** des différents impôts, à moins que le propriétaire accepte d'être taxé **forfaitairement**, ce qui est parfois avantageux.

La VALEUR FISCALE de l'immeuble constitue la base servant à la détermination de la FORTUNE IMPOSABLE (80 % de la valeur vénale).

La VALEUR LOCATIVE équivaut au montant que le propriétaire devrait verser pour la location d'un objet identique. Elle constitue la base de l'IMPOT SUR LE REVENU.

En sus de ces impôts directs seront perçus :

- un impôt Fédéral Direct, - un impôt Foncier annuel, - une taxe de séjour

### **3) Location et revenu locatif**

Notre bureau peut se charger de l'administration et de la gestion de votre bien. Pour la location, nous recommandons la société INTERHOME qui dispose d'un bureau situé à côté de notre gérance.

L'expérience prouve que le REVENU LOCATIF doit permettre de couvrir approximativement tous les frais d'un bien immobilier (charges de copropriété et impôts). Dans ce cas, il faut faire le sacrifice de laisser le bien immobilier libre à la location durant les périodes de haute saison.

## **- G b - Détail du calcul de l'impôt**

- Estimation fiscale Registre Foncier = **80 % du prix d'achat**.  
Cette estimation permet de calculer l'impôt foncier et la taxe de séjour cantonale et communale
- Impôt foncier : 1,3 o/oo de l'estimation fiscale RF.
- Taxe pour le fond d'équipement touristique
- Taxe de séjour communale : a. forfait = 1,7 o/oo de l'estimation fiscale du RF  
(min CHF 350.-- max CHF 750.--)  
b. à la nuitée = adultes : CHF 3,30 et enfants  
(10-16ans) CHF 1,25
- **Impôts sur le revenu** : (calcul du forfait proposé aux contribuables étrangers)
  - a) Impôt cantonal : estimation fiscale RF x 3 % x 11 % x 122 %
  - b) Impôt communal : estimation fiscale RF x 3 % x 11 % x 90 %**Revenu locatif** : estimation fiscale RF x 3 %
- **Impôt sur la fortune** : (calcul du forfait proposé au contribuables étrangers)  
Fortune imposable 50 % de l'estimation fiscale RF
  - a) Impôt cantonal : fortune imposable x 3,3 o/oo x 122 %
  - b) Impôt communal : fortune imposable x 3,3 o/oo x 90 %
- **Impôt Fédéral Direct** : revenu locatif x environ 10 %.

**Exemple** pour un appartement de fr. 600.000.--

- Estimation fiscale RF 80 % du prix d'achat =	480.000.--
- Revenu locatif : 480.000.-- x 3 % =	14.400.--
- Fortune imposable : 480.000.-- x 50 % =	240.000.--
- Impôt Foncier 1,3 o/oo de l'estimation RF	624.00
- Taxe fond d'équipement touristique (0,4 o/oo de l'est. Fiscale)	192.00
- Taxe de séjour communale	750.00
- Impôt sur le revenu (cantonal)	2'399.80
- Impôt sur le revenu (communal)	1'140.50
- Impôt sur la fortune (cantonal)	1'199.90
- Impôt sur la fortune (communal)	570.25
- Impôt Fédéral Direct	<u>1'440.00</u>

Total des taxes **CHF 8'316.45**

Soit env. 1,386 % du prix d'achat

L'expérience démontre qu'il se peut que le montant soit légèrement différent dans la réalité.

## **- H - Succession et revente**

### **1) Droits de successions**

L'impôt est plus ou moins important suivant que l'on est en présence d'héritier en ligne directe ou non. En Suisse, pour les héritages en ligne directe, les droits de succession sont de 5,25% du 80% de l'estimation fiscale. Il n'y a pas d'impôt de succession entre conjoints.

Il est recommandé de s'adresser au notaire quant à l'application précise du droit suisse en la matière par rapport au droit du pays de résidence de l'étranger.

## **2) Impôts sur les gains immobiliers**

En cas de revente, le notaire doit, selon la loi, retenir 5% du prix de vente, pour garantir le paiement de l'impôt sur les gains immobiliers. Le bénéfice imposable est constitué par la différence entre le prix de vente et le prix de revient : le prix de revient = prix d'achat ( qui n'est pas indexé à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation ) + les frais d'achat + les plus-values éventuelles (travaux spéciaux) + commission de courtage éventuelle lors de la revente. Une fois le décompte présenté aux autorités fiscales, le notaire rembourse, cas échéant, le solde au vendeur. Le taux de l'impôt est dégressif en fonction des années de possession :

30 % la première année sur le bénéfice net réalisé, puis par exemple :  
18 % après 5 ans, 15% après 10 ans, 10 % après 20 ans, et 7% dès 24 ans.

Sur demande nous pouvons fournir une brochure plus détaillée concernant la revente des biens immobiliers.

**Pour toute question complémentaire, veuillez consulter notre bureau.**

**Notre équipe de vente est à votre disposition au +41.24.495.95.95**

Ce document n'a qu'un but informatif, et ne constitue pas un document contractuel

Villars, février 2011/me