

Casatax: accession à la propriété encouragée, sous certaines conditions

Paul vient de recevoir une somme d'argent en héritage. Il a décidé d'investir une part de cette somme dans l'achat d'un appartement en cours de construction dans une commune suburbaine genevoise et compte emménager dans ce nouveau logement dès son achèvement, prévu courant octobre prochain. Le prix de vente de l'appartement se monte à 450 000 francs; Paul a prévu d'investir 90 000 francs en fonds propres et de conclure un prêt hypothécaire pour les 360 000 francs restants. A-t-il droit au rabais d'impôt promis par l'initiative Casatax? Et, si oui, comment doit-il le calculer?

Le souverain genevois a accepté, le 8 février 2004, la modification de la Loi sur les droits d'enregistrement. Conçu par le législateur dans le but d'encourager l'accession à la propriété, le nouveau texte, entré en vigueur le 4 mars 2004, a allégé la fiscalité (réduction des droits d'enregistrement) lors de certaines transactions immobilières et sous réserve de certaines conditions.

Les droits d'enregistrement sont un impôt qui frappe, notamment, les actes de ventes immobilières et les actes hypothécaires y relatifs. Concernant les actes de vente, ces droits se montent à 3% du prix du bien immobilier en question; concernant les actes hypothécaires, ils sont calculés à raison de 0,65% sur la somme empruntée, complétés à hauteur de 110% pour tenir compte des centimes additionnels, soit au total 1,365%. Ces droits d'enregistrement font partie des frais d'actes notariés: ils sont calculés par les notaires, qui les perçoivent puis les versent directement et en totalité à l'Etat.

Depuis mars 2004, les droits d'enregistrement frappant les actes de vente bénéficient d'une réduction pouvant aller jusqu'à 15 358 francs, et ceux frappant les actes hypothécaires y relatifs peuvent être réduits de moitié. Ces allègements sont toutefois soumis à certaines conditions résumées ci-dessous:

- L'acquéreur (ou les acquéreurs en cas de propriété commune ou de copropriété) doit être une personne physique.
- Le bien immobilier (villa, appartement ou terrain) doit servir de domicile principal à l'acquéreur. Aucun allègement fiscal n'est accordé sur l'achat d'un immeuble locatif (même si l'acquéreur souhaite y occuper un appartement), d'un immeuble agricole ou d'un terrain nu sans contrat d'entreprise relatif à la construction d'un bâtiment.
- Le coût global de l'opération (prix de vente dans le cas de l'acquisition d'un loge-



ment construit; prix du terrain + coût des constructions dans le cas de l'achat d'un terrain assorti d'un ou plusieurs contrats d'entreprise conclus en vue de la construction du logement) ne doit pas excéder 1 023 881 francs. Ne sont pas pris en compte, par exemple, le montant d'un rachat de cédule ou le prix de vente d'un parking indépendant.

- L'acquéreur doit en principe occuper immédiatement son logement. Toutefois, lorsque le logement est en cours de construction ou à construire, lorsqu'il fait l'objet de travaux de rénovation ou que le vendeur continue à l'occuper pendant un certain temps, l'administration fiscale cantonale admet que son occupation par l'acquéreur soit différée, mais d'un délai maximum de deux ans.
- L'acquéreur ayant bénéficié du rabais fiscal doit personnellement occuper son logement pendant au moins trois ans de manière continue. L'administration fiscale cantonale devra donc suivre, pour chaque acquéreur, le respect

de ces deux dernières conditions. Deux ans au maximum dès l'enregistrement de l'acte de vente, elle exigera de chacun d'eux la preuve qu'il occupe effectivement son logement (formule «déclaration d'affectation effective» remplie, datée et signée, avec une attestation de résidence de l'Office cantonal de la population, notamment). Si l'une ou l'autre des deux conditions ne devait pas être réalisée, l'administration procèdera au recouvrement du montant du rabais d'impôt accordé.

Ainsi, dans le cas de Paul, le rabais d'impôt sera calculé comme suit:

| | |
|---|----------|
| Acte d'achat-vente: | |
| 3% de 450 000 = | 13 500.- |
| ce montant est réduit à zéro. | |
| Acte hypothécaire | |
| (création d'une cédule hypothécaire): | |
| 0,65% de 360 000 = | 2 340.- |
| + 110% de 2 340 (2 574) = | 4 914.- |
| rabais de 50%: | 2 457.- |
| impôt total dû: | 2 457.- |
| (diminution totale d'impôt = 15 957 francs). | |

Chambre des Notaires de Genève Consultez le notaire, c'est plus sûr

Permanence tous les jeudis de 10h à 19h
13 rue Verdaine
Consultez notre site : www.notaires-geneve.ch

GROS PLAN

Information importante :

Journée des Notaires
Samedi 3 septembre de 9h à 18h à Rive
Vous avez des questions sur le mariage, l'achat d'un bien immobilier, une succession, une donation, la constitution d'une société ?
Les notaires genevois vous attendent samedi pour des consultations gratuites dans leur Tram Bleu. Venez les rencontrer au Rond Point de Rive entre 9h et 18h.