

TOUT L'IMMOBILIER

LA CHRONIQUE DE L'AGEDEC, Association genevoise pour la défense des contribuables (*)

CASATAX: ADAPTATION POUR 2011

Par Corinne LAM, experte en fiscalité

Afin d'alléger les droits de mutation, communément appelés droits d'enregistrement, le souverain genevois a accepté, le 8 février 2004, une modification de la loi prévoyant une réduction des droits de mutation lors de certaines transactions immobilières (CASATAX).

Dès lors que les dispositions CASATAX se fondent sur une valeur maximale pour l'opération sujette à réduction des droits d'une part, et sur un montant de réduction maximale des droits de vente d'autre part, il avait été prévu l'indexation de ces montants dans la loi.

Adaptation pour 2011

C'est ainsi que les nouvelles valeurs ont été déterminées pour l'année 2011 et ces montants indexés s'élèvent à:

- Valeur maximale des opérations: CHF 1'151'244.-
- Réduction du droit de vente: CHF 17'269.-

Rappel des droits perçus

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, l'acquéreur doit s'acquitter de frais indirects qui peuvent s'élever à plus de 6% du prix d'achat.

Il s'agit des droits d'enregistrement et d'inscription au Registre foncier, ainsi que des droits liés à la constitution d'acte hypothécaire (hypothèque ou cédule hypothécaire).

Souvent, ces frais sont nommés «frais de notaire» alors qu'il ne s'agit en fait que des frais perçus par le notaire pour le compte de l'Etat et reversé entièrement à l'Etat, hormis la part d'honoraires pour l'activité déployée par le notaire.

En bref, l'on dit que les droits de mutation s'élèvent à environ 4% (soit 3% au titre de droits d'enregistrement, augmentés de 0,3% perçu au titre d'inscription au Registre foncier, le solde étant les frais et émoluments du notaire).

En outre, l'acquéreur recourant habituellement à l'emprunt pour financer son acquisition, encourra également des frais liés à l'inscription d'une hypothèque, soit à la création d'une cédule hypothécaire (les droits perçus par l'Etat sur les actes hypothécaires s'élèvent à 1,365%

de la somme empruntée, augmentés de 0,2% perçu au titre d'inscription au Registre foncier dudit acte hypothécaire).

Ainsi donc, un nouvel acquéreur doit prévoir qu'en sus du prix d'achat, il devra supporter environ 6% du prix d'achat au titre de frais indirects d'acquisition.

A cet égard, il est rappelé qu'en cas de financement de l'objet immobilier par retrait des avoirs de la prévoyance, ces frais indirects ne peuvent pas être acquittés par ces avoirs mais doivent être impérativement supportés par l'acquéreur.

Aussi, afin de diminuer le coût d'accession à la propriété et d'encourager l'accession à la propriété, il avait été décidé d'une réduction des droits dans le cadre des dispositions CASATAX.

Toutefois, cette réduction ne vise que certaines opérations immobilières.

Comment ça marche

Afin de bénéficier d'une réduction des frais indirects, la valeur maximale de l'opération ne doit pas dépasser CHF 1'151'244.- (montant 2011) et lorsque le logement n'est pas encore construit, la valeur de l'opération comprend le prix ou la valeur vénale du terrain, ainsi que le montant de toutes les prestations découlant du contrat d'entreprise et contrat analogue.

Dans le cas où cette valeur n'est pas dépassée, les droits d'enregistrement des actes suivants sont réduits:

- a) acte de vente
- b) acte hypothécaire, dont le but est d'assurer le financement de l'opération d'acquisition du logement.

Certaines conditions sont posées pour bénéficier de la réduction, à savoir:

- L'acquéreur (ou les acquéreurs en cas de propriété commune ou de copropriété) doit être une personne physique;
- Le bien immobilier doit servir de domicile principal à l'acquéreur;
- L'acquéreur doit, en principe, occuper immédiatement son logement. Toutefois, il dispose dans certains cas (logement en cours de construction ou de rénovation par exemple) d'un délai maximum de 2 ans après l'enregistrement de l'acte d'acquisition, pour remettre à l'Administration la preuve de l'affectation de l'immeuble, à sa résidence principale.
- L'acquéreur ayant bénéficié de la réduction doit personnellement occuper son logement pendant au moins 3 ans de manière continue.

Si l'une de ces conditions n'est pas (plus) respectée, le bénéficiaire de la réduction des droits devra s'acquitter alors du solde non perçu.

Dès lors que CASATAX comprend une réduction des droits d'enregistrement lors de l'achat, mais également une réduction des droits (de moitié) afférents à l'établissement des actes (cédules) hypothécaires, les montants de réduction sont loin d'être négligeables.

Les tableaux ci-annexés montrent les cas d'un exemple d'un achat d'un bien pour CHF 500'000.- avec une création de cédule de CHF 350'000.- ainsi que le cas d'un bien acquis pour CHF 1'000'000.- avec la création d'une cédule visant à couvrir le 80% au titre de crédit hypothécaire.

	Droits d'enregistrement	Droits d'inscription
A. Acte d'achat-vente de CHF 500'000.-, avec création d'une cédule hypothécaire de CHF 350'000.-	3% de CHF 500'000.- CHF 15'000.- moins rabais de CHF 17'269.-, reste CHF 0.- 0,65% de CHF 350'000.- CHF 2'275.- 110% de CHF 2'275.- CHF 2'502.- CHF 2'275.- + CHF 2'502.- CHF 4'777.-* *réduit de moitié, reste à payer CHF 2'388.- CASATAX s'applique et l'acquéreur devra s'acquitter des droits d'enregistrement de CHF 2'388.- au lieu de CHF 19'777.-	0,3% de CHF 500'000.- CHF 1'500.- 0,2% de CHF 350'000.- CHF 700.- CASATAX ne s'applique pas, l'acquéreur doit s'acquitter de CHF 2'200.- pour les droits d'inscription de l'acte d'achat et cédule hypothécaire.
B. Acte d'achat-vente de CHF 1'000'000.-, avec création d'une cédule de CHF 800'000.-	3% de CHF 1'000'000.- CHF 30'000.- moins rabais de CHF 17'269.-, reste CHF 12'731.- 0,65% de CHF 800'000.- CHF 5'200.- 110% de CHF 5'200.- CHF 5'720.- CHF 5'200.- + CHF 5'720.- CHF 10'920.-* *réduit de moitié, reste à payer CHF 5'460.- CASATAX s'applique et l'acquéreur devra s'acquitter des droits d'enregistrement de CHF 18'191.- au lieu de CHF 40'920.-	0,3% de CHF 1'000'000.- CHF 3'000.- 0,2% de CHF 800'000.- CHF 1'600.- CASATAX ne s'applique pas, l'acquéreur doit s'acquitter de CHF 4'600.- pour les droits d'inscription de l'acte d'achat et cédule hypothécaire.

Insérer le bulletin de demande d'adhésion

* * *

(*) association créée en 2005 dont les membres fondateurs ont été Mme et M LARPIN (Impôts Service) ainsi que Me Michel LAMBELET