

REAL ESTATE

Guidelines à l'attention de l'acquéreur étranger d'un bien immobilier en Suisse

Guidelines for foreign nationals acquiring a property in Switzerland

Si le franc fort a comme effet de renchérir l'acquisition d'un bien immobilier en Suisse, il a également comme effet de fournir à l'acquéreur une forme de garantie de la valeur de son bien. Cependant, avant d'acquérir un bien immobilier en Suisse, il importe que l'acheteur de nationalité étrangère ait connaissance des grands principes juridiques et fiscaux helvétiques concernant l'acquisition, la détention et l'aliénation d'un bien immobilier.

L'acquisition

Avant même de chercher à acquérir un bien en Suisse, un ressortissant étranger doit avoir à l'esprit qu'il doit respecter les conditions de la Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), appelée communément Lex Koller. En vertu de cette loi, il y a lieu de distinguer trois cas de figure.

- Un ressortissant étranger, quelque soit sa nationalité, domicilié à l'étranger peut acquérir sans aucune restriction, en nom propre ou par le biais d'une société, un bien commercial. Celui-ci peut être soit utilisé par l'acquéreur, soit loué à un tiers. En revanche, s'il souhaite acheter un logement, cette acquisition ne peut être faite qu'en nom propre et uniquement si les conditions suivantes sont remplies:
 - a) le bien doit figurer sur la liste des communes à vocation touristique;
 - b) la surface nette de plancher ne doit pas, en principe, excéder 200 m² et, s'il ne s'agit pas d'un logement soumis au régime de la propriété par étage, la surface totale de la parcelle ne doit pas dépasser, en règle générale, 1'000 m²;
 - c) une unité du contingent cantonal doit être disponible.
- Si un ressortissant européen ayant la nationalité d'un Etat membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen prend domicile en

Although the strength of the Swiss franc has made acquiring a property in Switzerland more expensive, it also offers the buyer a form of guarantee of the value of their property. However, before acquiring a property in Switzerland, foreign buyers should take the time to acquaint themselves with the fundamental legal and fiscal principles regarding the acquisition, ownership and alienation of a property in the Swiss system.

Acquisition

Before even beginning to search for a property in Switzerland, a foreign national should bear in mind that they must respect the conditions of the Federal Act of 16 December 1983 on the Acquisition of Immovable Property in Switzerland by Foreign Non-Residents (ANRA), commonly known as Lex Koller. According to this law, it is necessary to distinguish among three potential scenarios.

- A foreign national who is resident abroad may acquire a commercial property under their own name or through a company, without any restriction and regardless of their nationality. The buyer may use this property themselves or rent it to a third party. If the buyer wishes to acquire a place of residence, however, then the acquisition must be made in their own name, and only if the following conditions are satisfied:
 - a) The property must be on the list of touristic communes;
 - b) The net floor area should not, in principle, exceed 200m², or, if the property is not subject to the regulations relating to condominiums, the total surface area of the parcel should not, as a general rule, exceed 1,000m²;
 - c) A cantonal quota unit must be available.
- A European national from an EU or EEA member state taking up residence in Switzerland may acquire a property without restriction.



Lake Lugano

Suisse, il peut acquérir un bien immobilier sans aucune restriction.

- Par contre, un ressortissant étranger originaire d'un Etat tiers, domicilié en Suisse peut acquérir, aussi longtemps qu'il n'est pas titulaire d'un permis C, uniquement sa résidence principale au lieu de son domicile légal et effectif.

Dans l'hypothèse où l'acquisition porte sur une résidence secondaire, l'acquéreur doit s'assurer que les conditions prévues par la Loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS) sont satisfaites. Cette loi définit les conditions auxquelles sont soumises la construction de nouveaux logements ainsi que la modification de logements existants et de leur affectation dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%.

Un ressortissant étranger qui souhaite acquérir un bien en qualité de personne domiciliée en Suisse doit être au bénéfice d'une autorisation de séjour ou d'un permis de travail. Cette formalité est relativement simple pour les ressortissants européens dans la mesure où ils bénéficient de la libre circulation des personnes entre la Suisse et l'Union Européenne. En revanche, la situation est beaucoup plus compliquée pour les ressortissants d'un Etat tiers. Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que pour être considéré comme domicilié en Suisse au sens de la Lex Koller, il n'est pas suffisant d'être titulaire d'une autorisation de

courte durée, mais qu'il faut être au bénéfice d'un permis B. En principe, une autorisation de séjour pour études n'est pas suffisante.

Lors d'une acquisition en nom propre (seul cas de figure étudié dans cette contribution), il appartient à l'acquéreur de payer le droit de mutation. Dans le canton de Vaud, il s'élève à 2,2% de la valeur de l'immeuble sur le plan cantonal, montant auquel il s'ajoute l'impôt communal qui ne peut excéder le 50% du montant de l'impôt cantonal.

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que, suite à une modification de la Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), les cantons et les communes sont dans l'obligation de déclasser un certain nombre de terrains constructibles. Par conséquent, lorsqu'une personne achète un terrain, il est impératif de soumettre l'acquisition à la condition de l'obtention du permis de construire.

La détention

La détention d'un bien immobilier en Suisse engendre le paiement annuel de trois impôts.

- L'impôt foncier

L'impôt foncier est une taxe immobilière due annuellement par le propriétaire d'un immeuble, voire par l'usufruitier, quelque soit le domicile de son débiteur. Par exemple, dans le canton de Vaud, le taux de l'impôt foncier qui varie selon les communes ne peut pas

- A third-state national who is resident in Switzerland but is not in possession of a C permit, however, may only acquire a principal residence in their place of legal and actual residence.

In the event that the acquisition is to be a secondary residence, the buyer must ensure they have satisfied the conditions outlined in the Federal Act of 20 March 2015 on Second Homes (SHA). This act sets out the conditions placed on the construction of new housing, as well as on the modification of pre-existing housing and its allocation within communes where the proportion of secondary residences is greater than 20%.

A foreign national who wishes to acquire a property as a Swiss resident must be in possession of a residence or work permit. This is a relatively straightforward formality for European nationals, insofar as they benefit from free movement between Switzerland and the European Union. However, the situation is more complicated for third state nationals. The reader should note that in order to be considered a Swiss resident under the terms of Lex Koller, a short-term permit is not sufficient; they should be in possession of a B permit. In principle, a residence permit for the purpose of study is not sufficient.

In the case of an acquisition under the buyer's own name (the only scenario exam-

excéder 1,5‰ de l'estimation fiscale du bien immobilier.

- L'impôt sur la fortune et l'impôt sur le revenu locatif

Le propriétaire d'un bien immobilier en Suisse, quelque soit son lieu de domicile, doit payer un impôt sur la fortune et sur le revenu locatif. Ce dernier est dû même si le bien n'est pas loué. Les taux de ces impôts varient fortement selon les cantons. Par exemple, un ressortissant étranger non domicilié en Suisse qui achèterait un appartement pour un prix de CHF 2'000'000 (estimation fiscale de CHF 1'600'000 millions, soit environ 80 % de la valeur vénale) à Villars-sur-Ollon dans le canton de Vaud, paierait annuellement un impôt sur la fortune d'un montant de l'ordre de CHF 6'000.- et un impôt sur le revenu locatif d'une somme approximative de CHF 20'000.-.

Si le propriétaire est domicilié en Suisse et y est imposé d'après la dépense, l'impôt sur la fortune et celui sur le revenu locatif seront couverts par l'impôt d'après la dépense à condition que le bien immobilier dont il est propriétaire soit situé dans son canton de domicile.

L'aliénation

Lors de l'aliénation d'un bien immobilier, le vendeur est soumis à l'impôt sur les gains immobiliers.

Cet impôt a pour objet les gains réalisés lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de la fortune privée du contribuable.

Dans le canton de Vaud, le taux varie selon la durée durant laquelle le vendeur a été propriétaire du bien. Il est de 30 % si la revente a lieu au cours de la première année de déten-

tion et de 7 % dès la 24^e année. Les années pendant lesquelles le vendeur a été domicilié dans le bien immobilier comptent double.

En cas de donation ou de succession, un impôt sera prélevé en Suisse quelque soit le lieu de domicile du défunt ou du donateur. Dans le canton de Vaud, il n'y a pas d'impôt entre conjoints et le taux maximum en ligne directe est de 7%. Si le donateur ou le défunt n'a jamais exercé d'activité lucrative en Suisse, le taux est divisé par deux.

Pour conclure, bien que l'acquisition d'un immeuble en Suisse soit un moyen efficace pour préserver la valeur de son patrimoine, il est important que l'acquéreur de nationalité étrangère ait à l'esprit les restrictions résultantes de la Lex Koller et le montant dû pendant toute la période de détention du bien. ■

ined in this article), the buyer is expected to pay transfer tax. In the canton of Vaud, this amounts to 2.2% of the value of the property at the cantonal level. Further to this amount, a communal tax must be paid, which may not exceed 50% of the amount payable for cantonal tax.

It is also worth noting that following a modification of the Federal Act of 22 June 1979 on Spatial Planning (SPA), cantons and communes are obliged to downgrade a certain number of building plots. Therefore, when buying a plot, it is essential that the acquisition is made on condition of obtaining a building permit.

Ownership

Ownership of a property in Switzerland means paying three different taxes on an annual basis.

- Property tax

Property tax is an annual real estate tax payable by the owner of a property (or indeed, the person holding usufructuary rights), regardless of the debtor's place of residence. In the canton of Vaud, for example, property

tax varies by commune, but may not exceed 1.5% of the property's tax estimate.

- Wealth tax and rental income tax

The owner of a Swiss property must pay tax on wealth and rental income, regardless of their place of residence. The latter is payable even if the property is not rented. The amount of tax payable varies greatly between cantons. For example, a foreign national without Swiss residency who bought an apartment for CHF 2,000,000 (with a tax estimate of CHF 1,600,000, or 80% of the market value) in Villars-sur-Ollon, in the canton of Vaud, would pay an annual wealth tax in the order of CHF 6,000, and a rental income tax of approximately CHF 20,000.

If the owner is resident in Switzerland and opts for expenditure-based taxation, then both wealth tax and rental income tax are covered by the expenditure-based taxation, on condition that the property owned is in their canton of residence.

Alienation

In the case of alienation of a property, the seller is subject to property gains tax.

This tax relates to gains made during alienation of part or all of a property which constitutes a part of the taxpayer's private wealth. In the canton of Vaud, the rate varies according to how long the seller has owned the property: 30% if the resale occurs in the first year of ownership, and 7% from the 24th year onwards. Years in which the seller has been resident in the property count for double.

In the case of donation or inheritance, a tax is levied regardless of the place of residence of the deceased/the donor. In the canton of Vaud, no tax is levied between spouses, and the maximum rate in cases of direct inheritance is 7%. If the deceased/the donor never exercised gainful activity in Switzerland, the rate is halved.

In conclusion, although the acquisition of a property in Switzerland is an effective means of securing the value of one's assets, it is important for the foreign buyer to bear in mind the restrictions resulting from Lex Koller, and the total amount payable during their period of ownership. ■