



Editorial

Certaines choses évoluent décidément bien vite, et de façon parfois imprévisible: il y a un an, l'abrogation de la «Lex Koller» semblait acquise, en bénéficiant d'un large consensus. Le retournement constaté à l'heure actuelle est donc assez net et spectaculaire: pour diverses raisons, des personnes ou des organisations politiques émettent aujourd'hui des réserves ou y sont franchement opposées. Il n'est pas inutile de préciser que les sentiments xénophobes ne sont de loin pas dominants dans ces réserves. Pour certains, ce sont des considérations d'ordre environnemental qui s'expriment ainsi; pour d'autres, le marché immobilier serait déjà proche de la surchauffe en de nombreux endroits, et n'aurait surtout pas besoin de stimulation supplémentaire. Enfin, certains craignent que les acheteurs potentiels n'éliminent du marché les acheteurs indigènes en faisant monter les prix à un niveau dépassant les moyens de ceux-ci; rappelons en effet que, en comparaison internationale, les prix immobiliers restent plutôt raisonnables dans notre pays.

Il est donc aujourd'hui possible que la législation existante soit maintenue plus longtemps qu'initialement escompté (ou alors que d'autres dispositions de nature restrictive la remplacent). Cela rend d'autant plus opportun de faire le point de la situation actuelle, et des limites qui concernent une éventuelle acquisition immobilière par des personnes domiciliées à l'étranger.

Thierry Barbier-Mueller
Administrateur-délégué
du Groupe SPG

LES CONDITIONS D'ACQUISITION ACTUELLES DE BIENS IMMOBILIERS RÉSIDENTIELS EN SUISSE PAR DES ÉTRANGERS NON-RÉSIDENTS

Et les conséquences fiscales y relatives

par Jérôme Meyer et Alexandre Faltin,
Avocats fiscalistes, Oberson Avocats, www.oberson.ch

La loi fédérale du 16 décembre 1983 (communément dénommée «Lex Koller» du nom du conseiller fédéral l'ayant proposée) restreint l'acquisition de biens immobiliers résidentiels en Suisse par des étrangers non-résidents. Cette loi a déjà été assouplie pour permettre l'acquisition d'immeubles à vocation commerciale pour lesquels il n'existe plus aujourd'hui de restrictions envers les Européens (voir *Newsletter* n° 1 SPG Finest Properties). Nonobstant le fait que cette loi pourrait être prochainement abrogée, l'objet de la présente *Newsletter* consiste à décrire, dans l'état du droit actuel, les possibilités d'acquisitions immobilières de type résidentiel (résidences de vacances comprises) par des personnes physiques non-résidentes en Suisse et à fournir des informations préliminaires sur les conséquences fiscales d'un tel investissement dans notre pays.

Les conditions d'acquisition actuelles

Les principales possibilités d'acquisition d'immeubles résidentiels par des étrangers sont les suivantes:

- les ressortissants d'un Etat membre de l'Union européenne, de l'Islande, de la Norvège ou du Liechtenstein, qui, en tant que **frontaliers**, acquièrent une résidence secondaire dans la région de leur lieu de travail. L'acquisition doit alors intervenir en

nom et, si elle porte sur une villa, le terrain ne doit pas excéder 1 000 m²;

- les cantons peuvent autoriser l'acquisition d'immeubles de rendement à caractère social (**HLM** par exemple) dans des lieux où sévit la pénurie de logements. Le canton de Genève fait usage de cette faculté;
- ils peuvent également autoriser l'acquisition d'une **résidence secondaire** à une personne physique dans un lieu avec lequel elle entretient des **relations extrêmement étroites** et dignes d'être protégées, tant que celles-ci subsistent. Contrairement à Genève, les cantons de Vaud et du Valais ont fait usage de cette faculté. Les conditions sont strictes et la surface de l'immeuble acquis est en règle générale restreinte. Celui-ci doit en principe être revendu dans un délai de deux ans, si son propriétaire ne l'utilise plus comme résidence secondaire;
- enfin et surtout, la plupart des cantons (mais pas le canton de Genève) disposent de contingents pour l'acquisition d'un logement de vacances dans une **région à vocation touristique** (Montreux, Villars, Leysin, Crans-Montana, Verbier, Gstaad, Saint-Moritz, etc.). C'est ce cas que nous décrivons plus particulièrement ci-dessous.

En ce qui concerne le canton de Genève, l'acquisition d'une résidence secondaire par un