

Quelles sont les conditions qui permettent à l'acquéreur d'un bien immobilier de bénéficier de la réduction, voire de l'exemption, des droits d'enregistrement perçus sur cet achat?

Tout achat d'un objet immobilier sis dans le canton de Genève donne lieu à la perception, par l'Etat, de droits d'enregistrement calculés à raison de 3% sur le prix de l'objet et de 1,365% sur les éventuels gages immobiliers (hypothèque ou cédula hypothécaire) à constituer pour garantir le prêt hypothécaire. Le montant de ces droits est encaissé par les notaires (il apparaît donc sur leur facture), qui les versent en totalité à l'Etat.

Afin de stimuler l'accession à la propriété, la Chambre genevoise immobilière avait lancé en 2000 l'initiative *Casatax* qui proposait d'abaisser de moitié les droits d'enregistrement perçus par l'Etat lors de l'achat d'un bien immobilier. Rejetée par le Grand Conseil, elle a fait l'objet d'un contre-projet que le peuple a accepté en votation en février dernier. Le nouveau texte, qui modifie la loi sur les droits d'enregistrement, est entré en vigueur au début de ce mois, le 4 mars 2004 exactement.

Il prévoit, pour l'achat d'un objet immobilier dont le prix ne dépasse pas un million de francs, de supprimer, d'une part, les droits d'enregistrement sur les 500 000 premiers francs (ce qui correspond à un rabais d'impôt maximum de 15 000 francs) et, d'autre part, de réduire de moitié les droits relatifs aux gages immobiliers.

Certaines conditions accompagnent ces dispositions:

- Le bien immobilier doit servir de domicile principal à l'acquéreur (l'achat d'un immeuble locatif, agricole ou d'un terrain nu, sans contrat d'entreprise prouvant la prochaine construction d'un bâtiment, ne bénéficie pas de l'application des nouvelles dispositions).

- Lors de l'achat d'un terrain avec un ou plusieurs contrats d'entreprise, le rabais ne concerne que

l'impôt calculé sur la valeur du terrain.

- L'acquéreur doit occuper immédiatement son logement mais l'administration fiscale cantonale admet, dans certains cas (logement en cours de construction ou de rénovation, par exemple) que son occupation soit différée (d'un délai maximum de deux ans).

- L'acquéreur ayant bénéficié du rabais fiscal doit occuper personnellement son logement, de manière continue, pendant au moins trois ans.

Si l'une ou l'autre de ces deux dernières conditions n'est pas remplie (l'acquéreur doit, deux ans au maximum après l'enregistrement de l'acte de vente, fournir à l'administration des preuves ad hoc), l'administration fiscale procède au recouvrement du rabais d'impôt accordé.

Deux exemples:

1. Pour un bien de 350 000 francs, avec création d'une cédula hypothécaire de 280 000 francs:

3% de 350 000 = 10 500 francs: l'acquéreur ne les paie pas.

1,365% de 280 000 = 3822 francs, réduits de moitié: restent 1911 francs à payer.

2. Pour un bien de 800 000 francs, avec création d'une cédula de 600 000 francs:

3% de 800 000 = 24 000 francs, moins le rabais d'impôt de 15 000 francs: reste 9000 francs à payer.

1,365% de 600 000 = 8190 francs, réduits de moitié: restent 4095 francs à payer.

L'acquéreur paiera donc un impôt total de 13 095 francs, au lieu des 32 190 dus dans le régime antérieur.

C. G.