

Conseils

A quoi faut-il penser au moment de vendre son bien?

Le vendeur doit prendre en compte divers aspects dans ses réflexions et ses négociations avec l'acheteur

Antoine Anken
Chambre des notaires
de Genève

En vendant un bien immobilier, il faudra cas échéant penser à se reloger. Qu'on souhaite l'acheter ou le louer, la recherche d'un nouveau logement pourrait prendre du temps.

Obtenir (parfois) une autorisation de vente

Le propriétaire d'un appartement (détenu en nom ou sous forme d'actions de société immobilière) devra, peut-être, obtenir une autorisation pour le vendre. Tel sera le cas si le bien contient entre 1 et 7 pièces, s'il a été offert à la location pendant la durée de propriété, si le vendeur possède plus d'un seul appartement dans le même immeuble, ou encore s'il l'a acquis lors d'une vente aux enchères.

Cette autorisation, exigée par la LDTR (Loi genevoise visant notamment à la préservation d'un parc immobilier locatif suffisant), est publiée dans la FAO et, si elle est donnée, est sujette à recours. La pratique actuelle nous apprend que l'obtention de cette autorisation prend environ trois mois. A noter que les propriétaires de villas ne sont pas assujettis à cette procédure.

Se mettre en règle avec le fisc

Une vente peut aussi générer un impôt sur les bénéfices et gains immobiliers. C'est le bénéfice réalisé à l'occasion de la vente qui est taxé. En bref, il correspond à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

Le taux d'impôt est dégressif en fonction de la durée de propriété. Il varie de 50% (pour une durée de moins de 2 ans) à 0% (pour une durée égale ou supérieure à 25 ans). Cette durée se détermine au jour près, se-

lon des règles établies par l'Administration fiscale.

Dans certains cas, ces règles engendrent de bonnes ou de moins bonnes surprises... Ainsi, le vendeur d'un bien reçu par donation profitera de l'origine de propriété du donateur. De même, l'héritier bénéficiera de l'origine de propriété du défunt si ce dernier est décédé après le 1er janvier 2001. En revanche, pour le vendeur d'un bien acquis en société immobilière et transféré par la suite à son nom, la date relevante sera celle du transfert en nom et non la date d'acquisition des actions.

Enfin, s'il s'agit de vendre son logement principal pour en acquérir un nouveau, le vendeur pourra bénéficier du report du paiement de tout ou partie de l'impôt, pour autant

Antoine Anken
Chambre des
notaires de
Genève

Le notaire pour faciliter les choses

L'acte signé chez le notaire tiendra compte des points qui précèdent et des besoins spécifiques du vendeur et de l'acheteur.

On privilégiera la signature d'une promesse de vente dans l'hypothèse où une autorisation administrative préalable à la vente est indispensable. La signature d'une vente à terme est à privilégier si seuls des délais sont nécessaires, par exemple pour libérer les lieux. Celle d'une vente immédiate peut être choisie si rien ne retient vendeur et acheteur pour procéder au transfert de propriété et au paiement du prix.

Enfin, le notaire pourra se charger de l'essentiel des démarches préalables ou consécutives à la vente du bien. **A.A.**

que le prix d'achat du nouveau logement soit au moins égal au prix d'achat (ou à la valeur d'acquisition) de celui qui est vendu. Pour bénéficier de cet avantage, le réinvestissement doit intervenir en Suisse et dans les cinq ans suivant la vente ou, sous certaines conditions, dans les quelques mois précédant celle-ci. Ce report d'impôt n'est possible qu'une seule fois. Lors de la vente du bien de remplacement, l'impôt reporté devra alors être acquitté.

Rembourser son prêt hypothécaire

Parmi les autres conséquences liées à la vente d'un bien, on citera notamment le remboursement de l'emprunt hypothécaire et les pénalités bancaires (parfois lourdes) qu'une résiliation anticipée du contrat de prêt peut provoquer. L'avoir LPP éventuellement utilisé pour acquérir le logement principal devra en outre être remboursé et l'impôt reporté sur les bénéfices, quant à lui, devra être acquitté.