Zeitschrift: Générations plus : bien vivre son âge
Herausgeber: Générations
Band: - (2010)
Heft: 10

Rubrik: Votre argent

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

ACHAT IMMOBILIER En France

«J'aimerais acheter une maison de vacances en France. Pour les transactions financières, je ne sais pas si je dois traiter avec ma banque habituelle ou trouver un établissement dans ce pays.»

François, Sion

Fabrice Welsch
Directeur Prévoyance & conseils financiers BCV

Lors de l'achat d'une résidence, deux possibilités s'offrent à vous: la financer uniquement par des fonds propres ou solliciter un prêt hypothécaire auprès d'une banque. Si la première solution conduit à un simple transfert de fonds par votre banque habituelle auprès du vendeur, l'octroi d'un crédit hypothécaire ne pourra souvent pas se faire par votre établissement habituel, même si votre conseiller bancaire en Suisse devrait pouvoir vous épauler dans vos démarches.

PRÊT HYPOTHÉCAIRE

En France ou en Suisse?

Les banques suisses ne disposent pas de l'accès au marché européen: celles qui pourront vous octroyer un crédit hypothécaire pour financer votre maison en France doivent donc soit avoir un partenariat, soit disposer d'une filiale en France qui offre ce type de prestations aux particuliers. Ce n'est de loin pas toujours le cas. De grands établissements privilégient en effet d'autres types de prestations dans leurs affaires internationales, notamment en France où le marché bancaire est réputé difficile pour les banques étrangères.

De plus, d'un point de vue très pratique, il est plus aisé de discuter de vos affaires hypothécaires avec une banque qui dispose d'une succursale dans les environs de votre résidence secondaire: c'est en effet sur place que se posera par exemple la question de travaux de rénovation ou d'amélioration, qui nécessiteront probablement un financement complémentaire.

Enfin, certaines prestations relatives au crédit, qui nous sont habituelles, sont inexistantes en France. En effet, le mode d'amortissement est sensiblement différent entre les deux pays: les banques suisses permettent l'absence d'amortissement si votre crédit ne dépasse par une certaine limite ou l'amortissement indirect par le biais d'un compte de 3e pilier; ce dernier système vous fait bénéficier d'avantages fiscaux, puisque les versements sur ce compte sont déduits de votre revenu. En revanche, même si le niveau de votre emprunt inscrit dans votre déclaration d'impôt reste stable, intervenant en déduction de votre fortune, la répartition fiscale internationale qui sera opérée ne vous permettra pas de profiter de la déduction intégrale de votre dette, quel que soit le pays dans lequel vous aurez contracté votre prêt. Les établissements bancaires français ne proposent que très rarement des prêts sans amortissement, car aucun avantage fiscal n'y est attaché.

Si l'amortissement diffère, le fonctionnement des crédits hypothécaires est globalement semblable entre les deux pays. En revanche, le niveau des taux en France est plus élevé. Enfin, les banques suisses fixent généralement le montant de prêt maximal à 80% de l'estimation de la valeur du bien, alors que la somme allouée en France peut être supérieure.

Autres aspects fiscaux

A défaut de proposer un amortissement indirect de votre prêt, la France peut offrir d'autres avantages fiscaux si vous avez des revenus dans ce pays; ce pourraient être des revenus locatifs si vous veniez à louer votre résidence secondaire.

Dans ce cas, et du fait que vous devriez également compléter une déclaration d'impôt en France, vous pourriez bénéficier des dispositifs spéciaux en matière d'investissement locatif, du type Besson, Robien, ZRR, Lienemann, Borloo, etc., car les revenus de la location de votre maison sont imposables en France dans la catégorie des revenus fonciers, que vous soyez ou non résident fiscal français.

Toutefois, l'engagement de location doit être fixé pour une certaine durée et le montant du loyer ne doit pas excéder une certaine limite pour pouvoir bénéficier de ces avantages (déduction de votre revenu en France située entre 4-6% du prix d'acquisition de votre logement). Les travaux d'amélioration ou d'agrandissement bénéficient également d'une déduction fiscale (sur la fiscalité française, voir **www.impots.gouv.fr**).

Du côté suisse, vous devrez mentionner votre résidence secondaire sur votre déclaration d'impôt (localisation, fortune et valeur locative), ce qui permettra de déterminer votre taux d'imposition.

Par ailleurs, vous serez redevable de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) sur les biens immobiliers situés en France si leur valeur nette dépasse le plafond de 790 000 euros suivant un barème progressif de 0,55 à 1,8%.

Enfin, si vous désirez vendre votre bien immobilier français, vous serez taxé en France sur la plus-va-

Influence du taux de change sur vos frais immobiliers

COURS DE L'EURO: 1.50	Achat/prêt en francs suisses	Achat/prêt en euros	Financement effectif en francs suisses
Prix d'achat	540 000 fr.	360 000 euros	540 000 fr.
Prêt hypothécaire	300 000 fr.	200 000 euros	300 000 fr.
Taux d'intérêt fixe: 2%	6000 fr.	4000 euros	6000 fr.
Amortissement annuel: 1% (de la valeur du bien)	5400 fr.	3600 euros	5400 fr.
Total des frais annuels	**11 400 fr.**	**7600 euro**	**11 400 fr.**
Variation du taux de change: 1 fr. 60			
Taux d'intérêt fixe: 2%	6000 fr.	4000 euros	6400 fr.
Amortissement annuel: 1% (de la valeur du bien)	5400 fr.	3600 euros	5760 fr.
Total des frais annuels	**11 400 fr.**	**7600 euros**	**12 160 fr.**

lue de cession à un taux majoré en tant que résident helvétique, quel que soit la forme de votre propriété (voir ci-après). En effet, la Suisse n'étant pas membre de l'Espace économique européen (EEE), le taux est de 33,33% contre 16% pour les résidents de l'EEE. Pour mémoire, il est de 28,10% pour les résidents français (16% + 12,1% de prélèvements sociaux). Vous pourrez toutefois être exempté de cette taxe au-delà de 15 ans de propriété (abattement de 10% par an au-delà de la 5e année de détention).

EMPRUNT En francs suisses ou en euros?

Du moment que vous vivez et travaillez en Suisse, il est recommandé de souscrire un crédit immobilier en francs suisses, afin de ne pas être tributaire de la variation du taux de change et de profiter de taux d'intérêt usuellement plus bas *(voir ci-dessus)*.

Dans le cas d'un prêt hypothécaire en euros, ce sera à vous d'assumer les variations de cours de la monnaie ; les frais liés à votre bien immobilier pourront donc croître tout au long de l'année et vous devrez être en mesure de les régler. Dans le cas d'un financement en francs suisses, vous payez une somme fixe annuellement.

CHOIX DU MODE DE DÉTENTION

Il y a deux manières de détenir un bien immobilier en France: directement à son nom ou via une société civile immobilière (SCI) établie généralement devant notaire. La première solution peut sembler la plus simple, mais la seconde est préférable en matière de planification successorale, dans la mesure où vous transformez un bien immobilier en parts de société, c'est-à-dire en valeurs mobilières selon le droit français.

Aspects successoraux

La France estime que ce sont les règles de droit civil du lieu de l'immeuble qui s'appliquent à votre résidence secondaire. En cas de succession, c'est donc le droit français qui devrait fixer les héritiers et leurs parts, les possibilités d'en désigner d'autres et toutes les formalités spécifiques liées à la succession.

Si l'acquisition du bien a été faite en direct, vous ne pourrez par exemple pas user du pacte successoral qui vous permet en Suisse de convenir avec vos héritiers de la manière dont se réglera votre succession, notamment à qui reviendra votre résidence de vacances, sans risquer une éventuelle contestation à votre décès. Si vous désignez un exécuteur testamentaire, il aura le pouvoir, en droit suisse, de vendre vos biens selon vos instructions ou selon sa propre appréciation, et cela même si vos héritiers ne sont pas tous d'accord. En présence d'héritiers réservataires, le droit français n'accorde pas une telle liberté en matière immobilière.

En revanche, si c'est une SCI qui détient le bien immobilier, les parts constituent des biens meubles soumis au droit applicable au dernier domicile du défunt, la Suisse dans votre cas.

Aspects fiscaux

En vertu de la Convention franco-suisse signée le 31 décembre 1953 en vue d'éviter la double imposition en matière d'impôts sur les successions, les biens immobiliers ne sont soumis aux impôts sur les successions que dans l'Etat où ils sont situés (c'est-à-dire la France en cas de détention en direct) et les biens meubles (parts de la SCI) relèvent du dernier domicile du défunt. Cette convention ne s'applique pas aux donations qui doivent donc être utilisées avec prudence.

Si le conjoint survivant est exonéré en France de droits de succession, les héritiers en ligne directe doivent s'acquitter d'un impôt de 5 à 40% après abattements. Dans le canton du Valais où vous résidez, il n'y a pas de taxation sur les successions et les donations dévolues au conjoint et aux descendants.

Le financement de votre acquisition n'est qu'un des aspects à prendre en compte lors d'un achat à l'étranger. La complication est souvent la règle et les conseils que j'ai pu vous donner pour la France ne sont nullement transposables ailleurs, notamment en Espagne ou en Italie.

Retrouvez l'intégralité des fiches pratiques *Votre argent* avec tous les tableaux explicatifs sur **www.generationsplus.ch**