

MERCREDI 26 MARS 2008
Ce supplément ne peut être vendu séparément

Salon Immobilier de Lausanne
10 | 11 | 12 | 13 avril 2008
Place de la Navigation - Ouchy

www.lesil.ch
Entrée gratuite

24 heures | ImmoVest | Homegate.ch | uspf

IMMO-VENTE
Maisons - Appartements -
Terrains - Immeubles

PAGE 2

IMMO-LOCATION
Appartements - Maisons -
Divers

PAGE 5

IMMO-COMMERCIAL
A vendre - A louer -
Divers

PAGE 7

La pierre suscite toujours les convoitises

LEX KOLLER

Deux experts sont d'accord entre eux: les prix et les loyers ne flamberont pas si la loi est abrogée.

ETIENNE OPLIGER

L'abrogation de la Lex Koller, laquelle limite les achats par les étrangers de biens immobiliers en Suisse, n'est pas pour demain ni pour après-demain non plus. Et si elle intervient un jour, ce sera assorti de sérieuses cautions, en particulier pour lutter contre la spéculation et le phénomène des lits froids. En tous les cas, les réticences à la suppression de la loi, dont les origines remontent tout de même au début des années soixante, se renforcent à chaque débat devant les Chambres.

Quel impact économique?

Il est pourtant une question qui a peu agité les esprits, jusqu'à présent en tout cas: quel serait l'impact économique d'une telle abrogation? L'Office fédéral du logement a chargé un institut zurichois, Fahrlander Partner, d'apporter une réponse à cette question. Jörg Baumberger, professeur d'économie à l'Université de Saint-Gall, a également mené une étude sur cet objet. Stefan Fahrlander et Jörg Baumberger ont tous deux animé un débat organisé récemment à Lausanne



ÉTUDE L'abrogation de la Lex Koller influerait de façon variable sur les prix de l'immobilier d'une région à l'autre.

par l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT). Les conclusions des deux experts ne divergent pas sur l'essentiel: l'influence d'une suppression de la loi sur les prix de l'immobilier serait très variable d'une région à l'autre et les loyers des logements ne seraient que faiblement touchés. Ainsi, le professeur Baumberger estime-t-il que c'est surtout l'immigration de la population étrangère, plutôt que la levée de l'interdiction, qui risque de tirer les prix vers le haut. Et

encore, s'agissant d'une clientèle fortunée, va-t-elle se diriger vers des régions privilégiées comme la côte d'or du lac de Zurich où la demande d'investisseurs russes est déjà très forte. Ou sur l'arc lémanique. Quant aux stations alpines les plus prisées, la plupart d'entre elles disposent encore de réserves de terrains à bâtir en suffisance pour que le marché soit équilibré.

Stefan Fahrlander, lui, insiste sur les motivations des investisseurs qui ne sont pas liées à la

couleur de leur passeport. L'investisseur institutionnel, comme la caisse de pension, cherche avant tout la sécurité et le rendement. Le spéculateur, lui, joue sur la hausse des prix. La suppression de la Lex Koller entraînerait certainement l'arrivée de nouveaux financiers étrangers car les prix en Suisse sont tout à fait concurrentiels avec ceux des autres pays de l'Europe de l'Ouest, en particulier dans les métropoles, et le franc a perdu une bonne partie de sa vigueur par rapport à l'euro. Mais Jörg Baumberger ne voit pas des quartiers entiers passer en mains étrangères, comme ce fut le cas dans l'ancienne Allemagne de l'Est.

Équilibre à rétablir

Le locataire suisse n'a donc pas trop à redouter les conséquences de l'abrogation de la loi. On peut même prévoir un tassement, voire une baisse des loyers selon les régions. «Une hausse des prix de l'immobilier due à l'arrivée des capitaux étrangers incitera les investisseurs à mettre de nouveaux logements sur le marché et ainsi à rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande», prévoit en substance le professeur zurichois. Quant à l'expert saint-gallois. Quant à l'expert zurichois, il pense que les importants projets d'écoquartiers dans les centres urbains risquent de dépasser les capacités financières des investisseurs suisses. Il faudra alors recourir aux fonds étrangers pour les réaliser. ■

La donation d'un bien immobilier

IMPOSITION

Vous pensez pouvoir économiser sur les droits de succession par une donation? Attention, cette tractation risque de vous coûter cher en impôts.

Donner son immeuble à ses enfants ou le vendre à un prix de faveur apparaît souvent pour le propriétaire comme une solution idéale afin de régler le partage de sa fortune de son vivant et d'éviter à ses enfants le paiement de l'impôt sur les successions. Toutefois, une telle décision mérite réflexion.

En effet, dans le canton de Vaud, un impôt est perçu sur les donations. Celui-ci est dû par le bénéficiaire de la donation, le donateur étant néanmoins solidairement responsable pour le paiement de l'impôt. Pour les donations effectuées à ses enfants, le taux d'imposition varie de 1,2 à 3,5% au niveau cantonal. Au niveau communal, le taux est fixé par arrêté.

Constitue une donation tout acte qui procure un avantage patrimonial, effectué à titre gratuit. Cet avantage peut consister en un enrichissement positif ou dans l'économie d'une dépense. La gratuité implique l'absence de contre-prestation de la part du bénéficiaire. Le donateur doit en outre agir avec intention libérale, c'est-à-dire en ayant conscience et volonté de procurer gratuitement un avantage patrimonial à autrui.

Sont soumis à l'impôt sur le canton de Vaud les donations d'immeubles ou parts d'immeubles sis sur le territoire cantonal, ainsi que les donations de

LA CHRONIQUE DU SPÉCIALISTE

MARIE SIEGFRIED
CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIÈRE



biens mobiliers, pour autant que le donateur soit domicilié dans le canton. Toutefois, les donations inférieures à 50 000 francs faites à son enfant durant l'année sont exonérées d'impôt.

Attention en outre à la donation mixte. Par exemple, la vente d'un immeuble à un prix manifestement inférieur à sa valeur sera assimilée à une donation pour la différence entre la valeur réelle du bien et le prix convenu.

Avant de donner son bien, il convient également de penser à un éventuel placement du parent donateur en EMS. Dans cette hypothèse, les frais de séjour non couverts par la caisse maladie doivent être financés par les propres ressources de la personne.

L'aide sociale prend le relais en cas de ressources financières insuffisantes, mais elle tiendra compte, pour examiner le droit à des prestations, des éléments de fortune dont la personne s'est dessaisie par donation. Dès lors, les calculs seront effectués comme si la donation n'avait pas eu lieu.

Si l'aide sociale est refusée, l'enfant ayant reçu la donation pourra être tenu de supporter les frais d'EMS non couverts, sur la base de l'obligation d'assistance entre parents.

www.cvi.ch

PUBLICITÉ

Le Groupe Bernard Nicod vous offre le plus vaste choix

Versois réf. V08-801-91
Duplex + mezzanine
• 6 pièces, 165m² habitables
• 8m² de balcon
• 3 chambres
• Fr. 1'050'000.-
Déborah Lucarelli
022 718 08 88

Gland réf. V08-501-54
Beau 4 1/2 pièces balcon
• En pignon d'angle, 2^{ème} étage
• 128m² hab. et grand balcon 17m²
• 2 places parc intérieures
• Fr. 780'000.-
Annemarie Nijhof
022 990 90 90

St-Sulpice réf. V08-201-38
Très bel appartement
• 6 1/2 pièces, env. 190m² pondérés
• Grand salon/cheminée
• 4 chambres à coucher
• 2 places de parc intérieures
• Piscine, tennis et parc de verdure
• Fr. 1'250'000.-
Hakan Veyrat
021 331 55 55

Monts-de-Corsier réf. V07-912-07
Superbe chalet
• 135m² habitables
• Etat exceptionnel
• 1'000m² de terrain
• Vue panoramique lac/montagnes
• Accès facile
• Fr. 780'000.-
Christophe Kubaszewski
021 925 70 78

Neuchâtel réf. V08-602-41
Jolie villa individuelle
• 9 pièces sur 3 niveaux
• Parcelle de 1'400m²
• Magnifique verger, vue lac
• Fr. 1'280'000.-
Laurence Samson
024 424 24 25

Lutry réf. V08-112-32
Propriété contemporaine
• 400m² hab., 10 pièces, jardin
• Vue exceptionnelle sur le lac
• Totale privacité, arborisation
• Fr. 4'990'000.-
Sandra de Wolf, Anne Dido
021 311 11 11

Dullier réf. V07-501-34
Duplex 5 1/2 pièces
• De 179m² avec balcon de 12m²
• Vue Jura, échappée lac
• Fr. 1'225'000.- avec box
Annemarie Nijhof
022 990 90 90

Préverenges réf. V08-301-48
Bel appartement
• 4 1/2 pièces, env. 98m², rénové
• 2 balcon, place parc intérieure
• Fr. 670'000.-
Michel Brawand
021 804 79 79

Clarens réf. V08-411-03
4 1/2 pièces en attique
• 141m² pondérés, balcon, vue lac
• Quartier résidentiel hors nuisances
• Fr. 660'000.-, y c. 2 places parc
Peter Oscarsson, Evelynne Favre
021 965 44 44

Muraz réf. V07-712-21
Villa individuelle
• 5 1/2 pièces, 150m², parcelle 913m²
• Exposition sud, ensoleillée
• Fr. 620'000.-, libre de suite
Isabelle Erismann
024 468 55 55

www.bernard-nicod.ch

GROUPE BERNARD NICOD

NYON
022 990 80 90

AUBONNE
021 807 15 15

MORGES
021 804 79 79

YVERDON
024 424 24 24

LAUSANNE
021 311 11 11 021 331 55 55

GENÈVE
022 718 08 88

VEVEY
021 925 70 70

MONTREUX
021 965 44 44

AIGLE
024 468 55 55

MONTHY
024 473 88 88