

Afin d'encourager l'accès à la propriété, il est possible, depuis 2004, d'obtenir un rabais sur les droits d'enregistrement lors d'un achat immobilier dans le canton de Genève.

Au 1er mars de chaque année, le montant maximum d'acquisition est adapté selon l'évolution de l'indice genevois des prix de la construction.

QU'EST-CE QUE LES DROITS D'ENREGISTREMENT ?

Il s'agit d'un impôt qui concerne notamment les actes de vente immobilières et les actes hypothécaires (cédule hypothécaire). Celui-ci est calculé comme suit :

- 3% du prix du bien immobilier acquis
- 0,65% du montant de la cédule constituée, complétés de 110% afin de tenir compte des centimes additionnels

FINANCIÈREMENT, QUEL EST L'IMPACT DE CASATAX SUR LES DROITS D'ENREGISTREMENT ?

Concrètement l'avantage CASATAX vous permet une exonération des frais perçus sur l'acte de vente immobilière jusqu'à concurrence 18'039.- (plafond au 01.03.2020), ainsi qu'une réduction de 50% des frais de création de cédule hypothécaire.

Exemple :

Prix d'achat : 1'000'000.- , emprunt : 800'000.-

Acte de vente

3% de 1'000'000.- = 30'000.-
avec CASATAX ce montant est réduit du montant maximum, soit 18'039.-

total = 11'961.-

Acte hypothécaire (création de cédule)

0,65% de 800'000.- = 5'200.-
+110 % de 5'200.- = 5'720.-

sous-total = 10'920.-
- rabais de 50% sur 10'920.- = 5'460.-

total = 5'460.-

Total dû = 17'421.-
Economie réalisée = 23'499.-

CASATAX

QUELLES SONT LES CONDITIONS À REMPLIR POUR BÉNÉFICIER DE CASATAX ?

Cet allègement est octroyé selon certaines conditions listées ci-dessous :

1. l'acquéreur est une personne physique
2. le bien immobilier acquis doit servir de résidence principale
o ne concerne pas les immeubles locatifs, même si l'acquéreur souhaite y habiter
o ne concerne pas les immeubles agricoles
o ne concerne pas les terrains nus, sans contrat d'entreprise relatif à la construction d'un bâtiment
3. le prix de vente total ne doit pas excéder 1'200'000.-
o ne sont pas pris en compte le montant de rachat d'une cédule ou le prix de vente d'un parking indépendant du logement
o dans le cas d'une acquisition par contrat d'Entreprise Générale, le montant total entendu inclus la part foncière ET la part contrat d'Entreprise Générale
4. le logement doit immédiatement être occupé par l'acquéreur (sauf dans le cas de construction non achevée - dans ce cas, le délai d'intégration du logement peut-être repoussé de 2 ans maximum), pour une durée continue de 3 ans minimum

QUE SE PASSE-T-IL SI JE NE RÉPONDS PLUS AUX CONDITIONS CASATAX ?

Si les conditions ne sont plus remplies pendant les 3 premières années de propriété requises, l'Administration fiscale procédera au recouvrement du rabais accordé.

Pour plus d'informations, consultez l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement (RDE) ou le site de la Chambre de notaires de Genève pour une simulation financière.