

# Envisager un échange immobilier, c'est bien, le réaliser, c'est plus compliqué

Depuis le début de la pandémie et les mesures de restrictions qu'elle a parfois entraînées dans notre pays, le marché immobilier surchauffe. Or, les besoins des uns et des autres évoluent avec le temps. Ces deux éléments ne plaident-ils pas en faveur d'une solution particulière, l'échange immobilier ?



**PHILIPPE FRÉSARD**  
Notaire et avocat à Berne

swis **Not** . ch

**L**e marché immobilier connaît un essor absolument exceptionnel depuis de longues années maintenant. Toutes les prédictions de mauvais augures se sont avérées fausses... à tout le moins jusqu'à présent. Au contraire, la pandémie a comme donné un nouveau coup de fouet à un marché qui n'en avait pas vraiment besoin, évidemment à des échelons différents selon les régions, en Suisse.

## L'évolution des besoins

Si un habitant suisse en a l'envie et les moyens, et qu'il décide de passer de la catégorie des locataires à celle des propriétaires, il voudra peut-être, dans un premier temps, acquérir un petit appartement dans une propriété par étages (PPE), en ville. Dans un deuxième temps, pour répondre aux souhaits d'un couple, potentiellement avec un ou des enfants, l'intérêt se portera plus vers un appartement avec terrasse et jardin ou même vers une maison en dehors de la ville. Dans un troisième temps, l'âge de la retraite sonnant, les travaux d'entretien du jardin devenant de plus en plus une corvée, le couple souhaitera peut-être se rapprocher de la ville et de ses services et prestations; il acquerra par exemple un appartement en attique, s'il peut se le permettre.

## Comment se passe un échange immobilier ?

Dans une telle situation, il serait attrayant pour notre couple âgé désireux de céder sa maison de campagne pour s'installer en ville, d'une part, et pour une jeune famille souhaitant faire le chemin inverse et bénéficier de plus d'espace, d'autre part, de procéder à un échange immobilier.

**Premier point :** Prions pour que ces deux biens immobiliers devant faire l'objet de l'échange soient situés dans le même canton... faute de quoi la probabilité de pouvoir réaliser «facilement» l'échange tombe à l'eau.

**Deuxième point :** La particularité d'un tel échange réside dans le fait qu'il nécessite que les parties se mettent d'accord non pas sur un, mais sur deux prix de vente. Dans le contrat d'échange, un couple est à la fois vendeur et acheteur, et l'autre acheteur et vendeur. Avantage : seule la différence entre les deux prix de vente devra réellement être acquittée, le reste faisant l'objet d'une compensation.

**Troisième point :** Dans le canton de Berne, par exemple, l'impôt de mutation (au taux de 1,8 %) est dû par chaque partie acquéresse sur l'intégralité de son prix d'achat, sauf si le logement acquis par échange constitue le logement principal durant deux ans au minimum, auquel cas l'impôt n'est dû que sur la partie du prix supérieure à 800 000 francs. Chaque partie venderesse devra en outre s'acquitter d'un impôt sur le gain immobilier, si elle réalise un bénéfice dans le cadre de la transaction. Toutefois, si les conditions sont remplies, le paiement de l'impôt pourra être différé.

Si ça «matche» entre nos deux couples, l'échange immobilier est donc possible, mais il faut que le hasard fasse vraiment très bien les choses !

## CE QU'IL FAUT RETENIR

- **Un échange immobilier, c'est comme deux ventes réciproques.**
- **Le notaire saura indiquer les conséquences fiscales de l'échange immobilier aux parties.**