

# LFAIE

Les règles à connaître





**Gaspard de Rivoire**  
Conseil – Titulaire du brevet d’avocat – LL.M. Tax

## EDITORIAL

Après une période d’accalmie consécutive à la hausse des intérêts hypothécaires, le marché immobilier suisse est à nouveau en pleine ébullition.

La demande de biens résidentiels est importante et risque, au vu de l’instabilité politique qui règne dans certains pays européens, d’augmenter encore.

Il apparaît ainsi pertinent de rappeler les règles applicables en matière d’acquisitions d’immeubles en Suisse, strictement encadrées par la loi fédérale sur l’acquisition d’immeubles par des personnes à l’étranger. (« LFAIE »)

L’objectif visé par la LFAIE est de prévenir « l’emprise étrangère » sur le sol suisse. Le principe est simple, les personnes à l’étranger au regard de la LFAIE ne peuvent, sauf exception, acquérir de biens immobiliers à usage d’habitation.



## Immeubles à usage d'habitation

La LFAIE ne s'applique pas aux immeubles à usage commercial. Une personne à l'étranger au sens de la loi peut ainsi acquérir sans autorisation un immeuble de bureaux, par exemple.

En revanche, l'acquisition par une personne à l'étranger d'un bien immobilier à usage d'habitation est soumise au régime de l'autorisation prévue par la LFAIE.

Par **personnes à l'étranger** au sens de la LFAIE, il faut comprendre les personnes **n'ayant pas le droit de s'établir en Suisse**<sup>1</sup>, à savoir :

1. **Les ressortissants étrangers domiciliés à l'étranger.**  
Ils ne peuvent acquérir en Suisse que des biens immobiliers à usage commercial et, éventuellement, des logements de vacances situés dans des zones touristiques désignées par les cantons ;
2. **Les ressortissants étrangers domiciliés en Suisse qui ne sont pas des ressortissants d'un pays membre de la Communauté européenne (CE), de l'Association européenne de libre-échange (AELE), ou du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord (UK) et qui ne possèdent pas une autorisation d'établissement valable (permis C).**

Les détenteurs d'un titre de séjour (permis B) peuvent cependant acquérir un bien immobilier à la condition qu'il soit utilisé comme résidence principale.

<sup>1</sup> Aide-mémoire de l'Office fédéral de la Justice, ch. 6.b.



**Ne sont dès lors pas considérées comme des personnes à l'étranger** au regard de la LFAIE – et donc pas soumis au régime d'autorisation prévu par la LFAIE :

**1. Les Suisses**, y compris les double-nationaux, domiciliés en Suisse ou à l'étranger ;

**2. Les ressortissants de l'un des Etats membres de la CE, de l'AELE, ou UK** ayant un domicile légal et effectif en Suisse.

En principe, ils peuvent acquérir librement, au même titre qu'un ressortissant suisse, un ou plusieurs biens immobiliers en tant que titulaires d'une autorisation de séjour (permis B) ou d'une autorisation d'établissement (permis C).

**3. Les ressortissants d'Etats tiers** qui sont autorisés à s'établir en Suisse (au bénéfice d'un **permis C** valable) et effectivement domiciliés en Suisse.

Ces personnes peuvent acquérir librement un ou plusieurs biens immobiliers en Suisse, au même titre que des ressortissants suisses.

**4. Les ressortissants d'Etats tiers** autorisés à s'établir en Suisse (au bénéfice d'un **permis B** valable) et effectivement domiciliés en Suisse.

Lorsqu'un ressortissant d'un Etat tiers n'est pas au bénéfice d'un permis d'établissement (permis C) mais uniquement au bénéfice d'un permis de séjour (**permis B**) l'acquisition est libre pour autant qu'il s'agisse d'une résidence principale, acquise en nom propre par l'acquéreur.

La surface de plancher habitable n'est pas réglementée. Par contre, la surface de la parcelle ne doit en théorie pas dépasser 3'000 m<sup>2</sup>. Si cette limite est dépassée, une demande auprès de l'autorité cantonale compétente doit être déposée<sup>2</sup>.

*(NB : les personnes étrangères arrivant en Suisse obtiennent dans un premier temps un permis de **séjour** (permis B) et après une durée de 5 ou 10 ans, elles obtiennent un permis **d'établissement** (permis C).)*

<sup>2</sup> Aide-mémoire de l'Office fédéral de la Justice, ch. 6.b.





S'agissant **des personnes morales**, les sociétés ayant leur siège à l'étranger, quand bien même leur actionariat est suisse, ainsi que les sociétés suisses dominées par des personnes à l'étranger, sont soumises au régime d'autorisation prévue par la LFAIE<sup>3</sup>.

Il y a présomption de position dominante par des personnes à l'étranger lorsque celles-ci détiennent plus d'un tiers du capital ou des droits de vote d'une société, ou lui ont accordé des prêts importants<sup>4</sup>.

## Logements de vacances

Une exception aux règles énoncées ci-dessus existe en matière de logements de vacances situés dans des zones touristiques.

Conformément à la LFAIE, les cantons ont la possibilité d'adopter dans leurs lois internes **un motif d'autorisation spécifique** aux logements de vacances. En pareille circonstance, les conditions suivantes doivent être remplies :

- Acquisition en nom propre ;
- Acquisition d'un logement qui se situe dans un lieu à vocation touristique désigné par le canton concerné.
- Actuellement, seuls les cantons suivants ont intégré à leurs lois internes le motif d'autorisation du logement de vacances : Appenzell Rhodes-Extérieures, Berne, Fribourg, Glaris, Grisons, Jura, Lucerne, Neuchâtel, Nidwald, Obwald, St. Gall, Schaffhouse, Schwyz, Tessin, Uri, Valais et Vaud.
- Autorisation doit être imputée sur le contingent annuel que la Confédération attribue au canton pour les logements de vacances (1'500/année) ;
- L'acquisition porte sur un immeuble dont la surface brute de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et la parcelle 1'000 m<sup>2</sup> (en pratique, plutôt 250 m<sup>2</sup> et 1'500 m<sup>2</sup>) ;
- Une seule acquisition est possible par famille. Si la famille souhaite acquérir un nouveau logement de vacances, elle doit préalablement vendre le premier.
- Interdiction de louer le bien immobilier à l'année.

<sup>3</sup> L'autorisation est notamment accordée notamment lorsque l'immeuble doit servir au placement de capitaux provenant de l'activité d'une institution d'assurance étrangère ou sous domination étrangère autorisée à pratiquer en Suisse, lorsque l'immeuble est affecté à un but de prévoyance en faveur du personnel d'établissements stables en Suisse ou exclusivement à des buts d'intérêt public ou être affecté à la couverture de créances, garanties par gage, de banques ou d'institutions d'assurance étrangères ou sous domination étrangère autorisées à pratiquer en Suisse, lors d'exécutions forcées ou de liquidations concordataires (art. 8 al. 1 LFAIE)

<sup>4</sup> Aide-mémoire de l'Office fédéral de la Justice, ch. 5.b.



## Tableau récapitulatif

### Personnes résidant en Suisse

Nationalité	Type de permis	Logement principal	Autres résidences	Logement de vacances	Immeuble commercial
CE/AELE/UK	B/C	Acquisition non-soumise à autorisation	Acquisition non-soumise à autorisation	Acquisition non-soumise à autorisation	Acquisition non-soumise à autorisation
Etats tiers	B	Acquisition non-soumise à autorisation	Acquisition non-autorisée	Acquisition possible avec autorisation	Acquisition non-soumise à autorisation
Etats tiers	C	Acquisition non-soumise à autorisation	Acquisition non-soumise à autorisation	Acquisition non-soumise à autorisation	Acquisition non-soumise à autorisation

### Personnes résidant à l'étranger

Nationalité	Type de permis	Logement principal	Autres résidences	Logement de vacances	Immeuble commercial
CE/AELE/UK	n/a	Acquisition non-autorisée	Acquisition non-autorisée	Acquisition possible avec autorisation	Acquisition non-soumise à autorisation
Etats tiers	n/a	Acquisition non-autorisée	Acquisition non-autorisée	Acquisition possible avec autorisation	Acquisition non-soumise à autorisation

 Acquisition non-soumise à autorisation

 Acquisition non-autorisée

 Acquisition possible avec autorisation

N'hésitez pas à nous contacter pour toute question.  
[cjc@cjcadvisors.ch](mailto:cjc@cjcadvisors.ch) | [www.cjcadvisors.ch](http://www.cjcadvisors.ch)

*Team CJC*



Ce document est destiné à des fins d'information uniquement et ne constitue pas un conseil, une offre ou une invitation à conclure un quelconque accord juridique. Les informations sur les sujets couverts par ce document peuvent changer au fil du temps. CJC Advisors SA ne veillera pas à ce que de nouvelles informations soient portées à l'attention de tout destinataire de ce document.

Ce document a été préparé sans tenir compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins d'un individu ou d'une entité spécifique. Rien dans ce document ne constitue un conseil ou une stratégie adaptée ou appropriée aux circonstances individuelles, ni ne constitue une recommandation personnelle à l'égard d'une personne ou d'une entité spécifique. Avant de faire un choix, le destinataire de ce document doit s'interroger sur l'adéquation de la stratégie choisie à sa situation et à ses objectifs personnels et consulter son propre conseiller financier, juridique, comptable ou fiscal.

CJC Advisors SA n'accepte aucune responsabilité pour toute perte résultant de l'utilisation de ce document.



Rue du Rhône 30, 1204 Genève, Suisse  
[www.cjcadvisors.ch](http://www.cjcadvisors.ch)