

TOUT L'IMMOBILIER

LA CHRONIQUE DE L'AGEDEC, Association genevoise pour la défense des contribuables (*)

Projet de loi fiscale du conseil d'Etat **AUGMENTATION D'IMPÔT POUR LES CONTRIBUABLES MODESTES** **PROPRIETAIRES DE LEUR LOGEMENT**

Par **Maître Michel LAMBELET**

Avocat – Expert en Fiscalité, Président de l'AGEDEC, GENEVE

Dans son nouveau projet de loi d'imposition des personnes physiques, le Conseil d'Etat a supprimé la protection des contribuables modestes propriétaires de leur logement puisque désormais, leur valeur locative pourrait dépasser 20% de leurs revenus bruts.

Taux d'effort maximum supprimé

Lorsqu'il s'agit de déterminer la valeur locative théorique d'un contribuable occupant son logement, l'actuelle loi fiscale comprend une limitation, puisqu'il est expressément stipulé que le loyer théorique, fixé par l'Administration, ne saurait excéder un taux d'effort de 20% des revenus bruts totaux.

A titre d'exemple, un contribuable disposant de CHF 80'000.- de revenus bruts ne saurait se voir imposer une valeur locative brute excédant CHF 20'000.- (le taux d'effort de 20% s'appliquant aux revenus bruts totaux y compris la valeur locative, soit en l'occurrence CHF 80'000.- de revenu augmenté du revenu locatif maximum de CHF 20'000.-).

Le projet de loi du Conseil d'Etat reprend les mêmes règles de calcul pour la valeur locative théorique (surface habitable, aménagement, vétusté, etc.) des propriétaires, à l'exception de la limitation au taux d'effort et cela sans aucune contrepartie notamment dans les barèmes d'imposition.

Le Conseil d'Etat a la mémoire courte

La limitation de la valeur locative par le biais d'un taux d'effort maximal de 20% des revenus bruts a été un élément primordial lors des changements qui ont dû être effectués afin d'harmoniser l'ancienne loi fiscale genevoise en 2001; en effet, l'abandon de l'ancien calcul de la valeur locative (3% de la valeur d'acquisition) ayant des incidences sur la situation des contribuables propriétaires modestes, il avait été convenu d'en tenir compte dans l'actuelle loi fiscale et des barèmes qui l'accompagnaient.

Les lecteurs de Tout l'immobilier se souviendront à cet égard des déclarations d'un membre de l'actuel Conseil d'Etat (Tout l'immobilier du 18 octobre 2000), qui s'exprimait alors ainsi: «le

premier projet qui nous a été soumis par le Département des finances impliquait une hausse globale des recettes fiscales retirées de l'imposition de la valeur locative...Nous sommes intervenus pour que les plus modestes des propriétaires – soit souvent les anciens propriétaires, qui étaient les plus durement touchés par cette première mouture – soient protégés. A cet effet, nous avons proposé d'introduire dans la loi le principe selon lequel la valeur locative taxable ne pouvait pas dépasser 20% de la totalité des revenus du contribuable...Cette proposition a été acceptée...La loi entrera donc en vigueur le 1^{er} janvier 2001.»

Position de l'AGEDEC

L'AGEDEC va bien entendu suivre l'évolution de ce nouveau projet de loi fiscale afin de prémunir les contribuables propriétaires d'une hausse de leur valeur locative par l'abandon du taux d'effort de l'actuelle disposition légale.

Cela étant, vu la complexité des calculs y relatifs, tout contribuable occupant son propre logement se devrait de contrôler chaque année sur l'avis de taxation qui est joint à son bordereau cantonal que le montant de sa valeur locative (attention dans le cas des couples, il convient d'additionner la valeur attribuée à Monsieur, respectivement à Madame) ne dépasse pas le 20% de ses revenus bruts.

Dans l'hypothèse où il s'avèrerait que la valeur locative excède le taux d'effort requis par la loi, informez-en l'AGEDEC, afin que des démarches puissent être entreprises pour faire appliquer la loi.

(rubrique)

Le saviez-vous ?

La réduction de la valeur locative théorique, par application du taux d'effort, n'a aucune influence sur la déductibilité des frais effectifs, par contre elle en a pour les contribuables se contentant de requérir la déduction du forfait (17,5% ou 7% de la valeur locative).

Insérer le bulletin de demande d'adhésion.

* * *

(*) association créée en 2005 dont les membres fondateurs ont été Mme et M LARPIN (Impôts Service) ainsi que Me Michel LAMBELET