

## **TOUT L'IMMOBILIER**

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

## **VALEUR LOCATIVE: BENEFICIER DU TAUX D'EFFORT SANS...EFFORT**

Par **Maître Michel LAMBELET**

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

Les dispositions actuelles de détermination de la valeur locative théorique pour un contribuable occupant son logement stipulent que ce loyer théorique ne saurait excéder un taux d'effort de 20% des revenus brut totaux.

Il convient de rappeler que la limitation de la valeur locative au montant du taux d'effort ne concerne que la valeur locative **genevoise**, et ne s'applique par conséquent aucunement dans le cadre du calcul de l'imposition fédérale.

### **Problématique**

Sachant que la valeur locative théorique varie (indexation des barèmes, application de la réduction annuelle de 4% pour occupation continue, etc.) et que les revenus bruts annuels du contribuable (qui comprennent ladite valeur locative !) varient également, le calcul s'avère mal aisé, ce d'autant plus qu'il doit être effectué à chaque nouvelle année fiscale.

Il est donc proposé une approche pouvant permettre à tout à chacun de bénéficier des dispositions prévues par la loi fiscale genevoise.

### **Préalable**

Tout d'abord le contribuable doit remplir totalement sa déclaration d'impôt en portant au titre de la valeur locative, pour l'impôt cantonal et communal, la valeur habituellement calculée selon le formulaire ad hoc, en ayant soin de la réduire d'un montant de 4% par année d'occupation continue (maximum 40% de réduction).

Sur la base de sa déclaration d'impôt, le contribuable doit extraire les valeurs suivantes:

- Le montant total des revenus brut (code 91.00) qui figure sur le premier feuillet de la déclaration d'impôt.
- Le montant de la valeur locative ICC (montant figurant sur la feuille D de la déclaration, code 15.10, colonne ICC)

- Le montant déterminant pour le calcul du rabais d'impôt (code 100.00 figurant sur le quatrième feuillet de la première page de votre déclaration d'impôt)
- Le montant des intérêts sur le financement de l'immeuble (montant figurant à la feuille E, plus souvent sous intérêts dette hypothécaire, code 55.20)

### Vérification

Retranchez de la totalité des revenus brut (code 91.00) le montant de la valeur locative ICC et divisez le montant obtenu par 4.

Cela fait vérifier que ce montant est inférieur à la valeur locative ICC.

Si tel n'est pas le cas, vous ne pouvez pas bénéficier d'une réduction de votre valeur locative, et ne changez rien à votre déclaration d'impôt.

Si en revanche le montant obtenu est inférieur à la valeur locative, vous pouvez remplacer votre valeur locative ICC par ce montant dans votre déclaration d'impôt.

Toutefois, avant de procéder de la sorte, il convient encore d'effectuer deux vérifications, à savoir que cette nouvelle valeur locative limitée au taux d'effort ne doit pas être inférieure au montant des intérêts sur le financement de votre immeuble d'une part, et ne doit pas être inférieure au 1/5<sup>e</sup> du montant déterminant pour le calcul du rabais d'impôt d'autre part (à savoir le montant stipulé au code 100.00).

Dans l'hypothèse où les intérêts du financement de l'immeuble ou le 1/5<sup>e</sup> du montant déterminant pour le calcul du rabais d'impôt était supérieur à la valeur locative limitée au taux d'effort, il conviendra alors de reporter comme nouvelle valeur locative le plus grand de ces montants (étant toutefois précisé que le montant ainsi retenu ne saurait bien évidemment excéder la valeur locative initialement calculée).

### En résumé

Au regard de la notion du taux d'effort de l'article 7 LIPP-IV, la valeur locative pour l'impôt cantonal et communal est déterminée sur les bases habituelles ne saurait excéder le plus grand des trois montants suivants:

- a)  $\frac{1}{4} \times$  (le code 91.00 – la valeur locative ICC)
- b)  $\frac{1}{5} \times$  le montant déterminant pour le calcul du rabais d'impôt code 100.00
- c) le montant des intérêts sur le financement de l'immeuble

### Frais d'entretien d'immeuble forfaitaires ou frais effectifs

Si vous avez opté pour la déduction du forfait pour les frais d'entretien d'immeuble, il conviendra de modifier ce montant au regard de la nouvelle valeur locative limitée au taux d'effort; en revanche si vous avez opté pour la déduction des frais effectifs, le montant tel que reporté dans votre déclaration d'impôt pourra être conservé tel quel.

---

**(rubrique)**

Le saviez-vous ?

En cas d'oubli de la réduction de la valeur locative «au taux d'effort» lors de la rédaction de votre déclaration d'impôt, vous pouvez tout à fait, lors du contrôle de votre bordereau, formuler cette demande par le biais d'une réclamation le cas échéant.

Attention toutefois au délai de 30 jours pour ce faire.

---

Insérer le bulletin de demande d'adhésion.

Insérer le bulletin de demande de formulaire frais immobiliers.

\* \* \*

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