

TOUT L'IMMOBILIER

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

FRAIS IMMOBILIERS DEDUCTIBLES MÊME EN L'ABSENCE DE REVENU LOCATIF !

Par Maître Michel LAMBELET

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

Le Tribunal fédéral, dans un tout récent arrêt, viens de désavouer la pratique des autorités fiscales qui refusaient la déductibilité des frais d'entretien lorsque le bien immobilier n'était pas productif d'un rendement locatif.

Dans le cadre de la taxation d'un membre de l'association, une procédure avait été initiée contre la pratique des autorités fiscales, qui considéraient que «la déduction des frais d'entretien n'est accordée que si les biens qui font l'objet d'acte d'entretien ou de conservation sont eux-mêmes productifs de revenu ou soumis à une valeur locative».

En l'occurrence, le contribuable ayant entrepris la rénovation d'un bien immobilier nouvellement acquis, n'avait pu l'occuper immédiatement. Ainsi, dans l'année fiscale considérée, il n'avait fait l'objet d'aucune valeur locative et parallèlement, il avait dû faire face à divers frais d'entretien notamment le paiement des assurances liées au bâtiment.

Les différentes instances de recours ayant rejeté la demande du contribuable de déduire ses frais d'entretien, cette affaire a été portée par devant le Tribunal fédéral.

Le Tribunal fédéral – dans son jugement rendu le 7 juin 2007 – a considéré:

- qu'un canton ne pouvait aller à l'encontre du texte clair de l'article 9 de la loi d'harmonisation des impôts directs, qui stipule que «les dépenses nécessaires à l'acquisition du revenu et les déductions générales sont défalquées de l'ensemble des revenus imposables».
- que sous réserve de cas particuliers (application de la pratique Dumont notamment), les frais d'entretien immobiliers constituaient des frais par principe déductibles et qu'il était illégal de refuser leur déduction au motif que le bien immobilier ne produirait pas de revenu taxable dans la période fiscale considérée.

Le Tribunal fédéral a en outre relevé qu'exiger l'existence d'un revenu immobilier taxable pour admettre la déductibilité de frais d'entretien reviendrait à transformer tout ou partie de l'impôt sur le revenu en impôt cédulaire, car cela signifierait que les dépenses en cause ne

pourraient être déduites que des revenus correspondants, alors que le droit suisse ne connaît pas un tel régime d'imposition cédulaire.

Les frais d'entretien sont donc en principe déductibles et ne sauraient changer de qualification seulement en raison de l'absence provisoire de revenu due aux travaux.

En conclusion – le Tribunal fédéral ayant estimé que dans la mesure où le droit genevois pourrait dire autre chose ou serait interprété différemment, il serait contraire à la loi d'harmonisation des impôts directs et à la Constitution suisse – tous les contribuables disposant de frais effectifs d'entretien peuvent les déduire indépendamment de l'existence ou de l'inexistence d'un revenu locatif ou d'une valeur locative taxable.

(rubrique)

Le saviez-vous ?

Un impôt supplémentaire à charge des propriétaires d'immeuble (impôt foncier) n'est pas prélevé dans toute la Suisse, puisque seuls 14 cantons connaissent cette forme complémentaire d'imposition.

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