

TOUT L'IMMOBILIER

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

VALEURS LOCATIVES IMMOBILIERES: VERIFICATION DES NOUVELLES VALEURS

Par Maître Michel LAMBELET

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

Les contribuables ayant fait l'objet depuis le début janvier d'une lettre d'information de l'AFC leur indiquant leur nouvelle valeur locative, ceux-ci sont confrontés à la question liée à la vérification de ce nouveau calcul.

Règle de base d'une vérification «rapide»

1 – Valeur locative IFD

La vérification doit s'effectuer sur la valeur locative calculée pour l'impôt fédéral direct dès lors qu'il n'y a aucun abattement pour année d'occupation qui aurait pu varier entre la valeur 2006 et la nouvelle valeur pour la déclaration 2007.

2 – Valeur locative IFD 2006

Reprendre dans sa précédente déclaration ou son précédent bordereau la valeur locative IFD 2006; cette valeur locative comprend l'indexation que l'on connaissait en 2006, à savoir 113,8%.

3 – Supprimer l'incidence de l'indexation

Diviser la valeur locative que l'on connaissait en 2006 par 1.138 afin de trouver la valeur locative 2006 avant indexation.

4 – Détermination de la valeur de base 2006

Sur la base des m² et de la page 4 de l'ancien formulaire valable jusqu'en 2006⁽¹⁾, déterminer la valeur de base 2006.

5 – Extraire le pourcentage de correction dû au coefficient

Diviser la valeur locative 2006 avant indexation par la valeur locative de base 2006, ce qui donnera un certain pourcentage qui correspond au pourcentage de correction du cumul de tous les coefficients correctifs.

6 – Déterminer la valeur locative de base 2007

En reprenant les m² (identiques à 2006), déterminer en appliquant les prix du m² de la quatrième page du nouveau formulaire de valeur locative⁽¹⁾, la valeur locative de base 2007.

7 – Réintégrer les correctifs

Multiplier la valeur locative de base 2007 par le pourcentage afférent aux divers correctifs (ci-avant déterminé).

8 – Comparer

La valeur locative de base 2007 (corrigée des coefficients) que vous avez calculée, doit correspondre à la nouvelle valeur locative 2007 que l'AFC vous a indiquée.

Un petit exemple chiffré

Pour éclairer le raisonnement, prenons le cas d'une maison individuelle de 200m² dont la valeur locative 2006 (113.8) s'élevait à CHF 45'918.- et pour laquelle le contribuable reçoit une information du fisc selon laquelle sa nouvelle valeur locative 2007 s'élèvera à CHF 43'705.-

La valeur locative 2006 avant indexation correspond à CHF 45'918.- / 1.138 soit CHF 40'350.-.

La valeur de base de 200m² en 2006 correspondait à CHF 36'682.-

La division de la valeur locative 2006 avant indexation en CHF 40'350.- et la valeur locative de base 2006 en CHF 36'682.- donne un pourcentage de correction dû aux coefficients cumulés de 110%.

La valeur locative de base 2007 d'une maison individuelle de 200m² correspond à CHF 39'732.- lequel montant multiplié par 110% nous donne CHF 43'705.-

En conséquence, la valeur nouvellement déterminée est exacte.

Conclusion

De deux choses l'une:

- soit après avoir effectué la vérification, le contribuable constate que la nouvelle valeur 2007 qui lui a été indiquée correspond à son calcul et donc tout est en ordre
- soit la nouvelle valeur locative 2007 indiquée au contribuable ne correspondait pas au calcul et alors l'attitude que le contribuable doit adopter devra être la suivante:

Ne faire aucune démarche à ce stade à l'encontre de l'AFC et de son information erronée. Lors de la rédaction de la déclaration 2007, remplir le formulaire de détermination de valeur locative selon les chiffres réels et attendre le bordereau de taxation. Ce n'est que lorsque le

bordereau de taxation aura été émis et si celui-ci ne reprend, par hypothèse, pas la valeur locative déclarée qu'il conviendra de déposer une réclamation (dans les 30 jours !) pour faire valoir ses droits.

⁽¹⁾ Ces éléments peuvent être consultés sur le site www.agedec.ch dans la rubrique de la Chronique de l'AGEDEC

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