TOUT L'IMMOBILIER

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

LIMITATION DE LA VALEUR LOCATIVE: CONTROLE NECESSAIRE

Par Maître Michel LAMBELET

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

Selon les dispositions légales genevoises, la valeur locative ne doit pas être supérieure à 20% des revenus bruts totaux.

Mais il apparaît en pratique que cette norme n'est pas appliquée automatiquement, mais seulement sur demande, voire même de demande réitérée.

L'on se rappellera que la loi genevoise connaît une particularité en ce que le loyer théorique (valeur locative attribuée à un propriétaire occupant son bien) ne saurait excéder un certain taux d'effort fixé à 20% des revenus bruts totaux.

Il est vrai que la problématique de la limitation de la valeur locative au taux d'effort est spéciale dans la mesure où les calculs doivent être refaits chaque année, puisque la valeur locative théorique peut varier (indexation des barèmes, application de la réduction annuelle de 4% pour occupation continue, rajout de surface locative ensuite de travaux, etc.) et que les revenus du contribuable varient également chaque année.

Cela étant, l'AGEDEC avait proposé une méthode simple pour déterminer si l'on pouvait bénéficier du taux d'effort (chronique Tout l'immobilier du 23 avril 2007), à savoir qu'il convenait de retrancher de la totalité de ses revenus bruts (code 91.00 de la déclaration) le montant de la valeur locative «normale» ICC, puis de diviser le montant obtenu par 4. Si la valeur locative «normale» ICC était supérieure au montant obtenu, le contribuable pouvait bénéficier de la réduction, c'est-à-dire remplacer le montant de la valeur locative «normale» ICC par le montant obtenu suite au calcul susmentionné.

De «pouvoir bénéficiaire» à «bénéficiaire»

Cependant, il apparaît que si des contribuables peuvent bénéficier d'une réduction de leur valeur locative en fonction du taux d'effort, dans les faits cela ne se fait pas automatiquement, mais bien au contraire sur demande.

Les dispositions étant contenues dans la loi, le calcul devrait être effectué directement par l'Administration et la correction dûment effectuée dans le cadre du bordereau de taxation; tel n'est cependant pas le cas.

La réalité est autre dès lors qu'il apparaît régulièrement des cas où le taux d'effort, bien que demandé, n'a pas été attribué.

Ainsi, il est conseillé lors de la rédaction de sa déclaration d'impôt, de contrôler si l'on peut bénéficier de la valeur locative réduite et si tel est le cas, de modifier dans la déclaration le montant de la valeur locative à due concurrence, et de mentionner sous observations: «valeur locative limitée au taux d'effort».

Cette dernière mention a un double avantage:

- d'une part elle attire l'attention du taxateur sur les raisons pour lesquelles la valeur locative pourrait ne pas correspondre à la valeur locative «normale» ICC,
- d'autre part, elle permettra à la personne qui contrôle le bordereau d'impôt de se souvenir qu'il avait été requis cette réduction de valeur locative. En effet, les bordereaux peuvent être émis de nombreux mois, voire années, après la rédaction de la déclaration d'impôt.

De la requête à la procédure

En tout état, il convient de contrôler scrupuleusement le bordereau lorsque celui-ci est adressé par l'Administration afin de pouvoir requérir formellement par voie de procédure l'octroi de cette valeur locative limitée au taux d'effort par le dépôt d'une réclamation dans les 30 jours dès la réception du bordereau d'imposition.

A cet égard, certains membres de l'AGEDEC ont été contraints pour les années fiscales 2005 à 2007 de déposer des réclamations qui, dans les deux tiers des cas, ont abouti à la correction du bordereau d'imposition après réclamation, mais dans un tiers des cas les réclamations ont été rejetées et ont dû faire l'objet d'un recours à l'instance supérieure.

Il est à préciser que la plupart de ces recours ont été stoppé par acquiescement de l'Administration en cours de procédure.

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