

TOUT L'IMMOBILIER

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

L'IMPÔT IMMOBILIER SANS CONDITION !

Par Maître Michel LAMBELET

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

Il convient de revenir sur la Chronique de CGI Conseils (Tout l'immobilier n°541 du 10 mai 2010) concernant la déductibilité, au niveau cantonal, de l'impôt immobilier complémentaire dès lors qu'elle fait état d'une nouvelle pratique de l'Administration qui fixerait des conditions à la déductibilité de cette charge immobilière.

L'AGEDEC, de même que le signataire de la présente chronique, se sont toujours opposés à la non déductibilité de l'impôt immobilier complémentaire au niveau cantonal.

Outre le dépôt de sept procédures par devant la Commission cantonale de recours en matière d'impôt, devenue depuis lors la Commission cantonale de recours en matière administrative, et le dépôt systématique de réclamation lorsque ledit impôt immobilier n'était pas déductible au niveau cantonal, l'AGEDEC a depuis plusieurs années introduit dans le formulaire des frais immobiliers la déductibilité de cet impôt également au niveau cantonal.

En outre, les membres de l'AGEDEC ont été sensibilisés au fait que des procédures étaient en cours et qu'il convenait de sauvegarder leurs droits en déposant des réclamations à l'encontre des bordereaux qui n'auraient pas tenu compte de cette déductibilité et partant, seraient erronés.

Quoiqu'il en soit, l'un des recours qui avait été déposé par devant la Commission cantonale de recours en matière d'impôt en juin 2008 suite à une réclamation déposée en septembre 2007 traitant d'un impôt 2005 a fait l'objet d'une décision en février 2010, entrée en force depuis lors.

De la décision de la CCR

Les juges de la Commission cantonale de recours en matière administrative ont déclaré *«l'impôt immobilier complémentaire, qui est un impôt réel entrant dans la définition des frais d'exploitation et partant, des frais d'entretien au sens large, fait partie des frais d'acquisition du revenu et doit être déduit du revenu. Dans la mesure où les articles 9 lettre c LIPP-V et 1 alinéa 1 RIPP-V prévoient autre chose, ils sont contraires à l'article 9 alinéa 1 LHID et à l'article 127 Constitution fédérale»*.

En d'autres termes, la CCR a déclaré que l'impôt immobilier complémentaire faisait partie des frais d'exploitation et donc qu'il est déductible au niveau cantonal, à l'instar de ce qui est prévu au niveau fédéral.

Sans condition

Cela étant, la Chronique susmentionnée fait état d'une procédure à suivre au terme de laquelle l'AFC laisserait entendre que cette déduction de l'impôt immobilier complémentaire serait déductible *«pour autant que les conditions suivantes soient respectées:*

- *Demander la déduction des frais d'entretien effectifs au plan de l'impôt cantonal et communal et de l'impôt fédéral direct et*
- *Avoir revendiqué la déduction de l'impôt immobilier complémentaire (IIC) pour l'impôt fédéral direct.»*

Cependant, aucune condition ne doit empêcher la déductibilité de l'impôt immobilier complémentaire au niveau cantonal hormis le fait que le contribuable ait choisi les frais effectifs en lieu et place des frais forfaitaires.

En effet, point n'est besoin de prétendre à la déductibilité de l'impôt immobilier complémentaire au niveau fédéral pour en obtenir la déductibilité au niveau cantonal.

Effectivement, compte tenu

- du fait que le calcul de la valeur locative soit différent au niveau fédéral et cantonal (dû à l'abattement au niveau cantonal) et
- du fait que le forfait des frais d'entretien soit différent (20%, respectivement 10% au niveau fédéral et 17,5% et respectivement 7% au niveau cantonal)

il est tout à fait envisageable qu'un contribuable opte pour le forfait au niveau fédéral et pour les frais effectifs au niveau cantonal.

A titre d'exemple, avec une valeur locative s'élevant à CHF 30'000.- au niveau fédéral, qui s'élève au niveau cantonal à CHF 18'000.- (déductibilité de 40% dû à des années d'occupation continue), il s'ensuit que le forfait fédéral autorise une déduction de CHF 4'800.- alors que le cantonal seulement de CHF 3'150.-

Ainsi, dans le cas où les frais effectifs s'élèveraient par hypothèse à CHF 3'000.- et que l'impôt immobilier complémentaire excéderait CHF 150.-, le contribuable pourrait bénéficier du forfait fédéral de CHF 4'800.- et de la déductibilité des frais d'entretien effectif comprenant l'impôt immobilier complémentaire et excédant les CHF 3'150.- au niveau cantonal.

Aussi, le lien qui semble être fait entre la déduction des frais d'entretien effectifs au plan fédéral et cantonal n'a pas lieu d'être d'une part, ainsi que le lien entre la demande de déductibilité de l'impôt immobilier complémentaire pour l'impôt fédéral direct et pour l'impôt cantonal d'autre part.

Conclusion

Pour les contribuables utilisant le formulaire de l'AGEDEC, il n'y a pas lieu de corriger quoique ce soit dès lors que ce formulaire, depuis 2007, intègre la déductibilité de l'impôt immobilier complémentaire au niveau cantonal.

En revanche, ceux qui ont fait leur déclaration sur la base d'une liste établie par eux-mêmes, voire sur la base d'autres formulaires, devraient être particulièrement attentifs au fait que l'Administration leur accorde effectivement la déductibilité de l'impôt immobilier complémentaire au niveau cantonal (nonobstant le fait qu'ils ne l'aient pas formellement réclamé lors de la rédaction de leur déclaration d'impôt).

Quoiqu'il en soit, tout bordereau de taxation (non entré en force) ne prévoyant pas la déductibilité de l'impôt immobilier complémentaire au niveau cantonal, alors que ce sont les frais d'entretien effectifs qui ont été réclamés au niveau cantonal notamment, peut faire l'objet d'une réclamation dans les trente jours dès la réception de la décision de taxation.

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