

TOUT L'IMMOBILIER

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

IMPOT IMMOBILIER COMPLEMENTAIRE: DEDUCTION OU EXONERATION

Par Maître Michel LAMBELET

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

Pour l'ensemble des propriétaires immobiliers, l'impôt immobilier complémentaire perçu à Genève est déductible, mais désormais certains propriétaires peuvent bénéficier de l'exonération de cet impôt.

Exonération nouvelle

L'Administration fiscale cantonale a publié une information en date du 8 décembre 2010 (Information n° 1/2010) concernant l'exonération de l'impôt immobilier complémentaire pour les immeubles répondant à un standard de haute ou de très haute performance énergétique.

En effet, l'article 78 LCP a été modifié suite à l'entrée en vigueur, le 5 août 2010, de la modification de la loi sur l'énergie.

Ainsi, désormais sont exonérés de l'impôt immobilier complémentaire – outre les sociétés coopératives d'habitation dont les statuts prévoient qu'aucune répartition de bénéfices ne peut être faite en faveur de leurs membres – *«les immeubles qui respectent un standard de haute ou de très haute performance énergétique»* et cela pour une durée de 20 ans.

Condition pour bénéficier de cette nouvelle exonération

Tout contribuable au titre de l'impôt immobilier complémentaire (personne physique ou morale), peut bénéficier de l'exonération si son immeuble respecte le standard de haute ou de très haute performance énergétique.

En ce qui concerne les critères permettant de savoir si un bâtiment répond à ce standard, ceux-ci reposent sur les articles 12 B et 12 C du règlement d'application de la loi sur l'énergie.

Par souci de simplification, l'on rappelle que sont concernés:

- Les bâtiments au bénéfice d'un appel Minergie ou Minergie-P
- Ainsi que les bâtiments au bénéfice d'une attestation délivrée par le Département de la sécurité, la police et de l'environnement certifiant que le bâtiment répond à un standard de haute ou de très haute performance énergétique au sens des articles 12 B et 12 C du

règlement de la loi sur l'énergie. Ce document doit être demandé au service de l'énergie (ScanE), rue du Puits-Saint-Pierre 4, 1204 GENEVE.

Le contribuable remettra en annexe de sa déclaration d'impôt, la copie du label Minergie/Minergie-P ou de l'attestation du service de l'énergie.

Il sera ainsi mis au bénéfice d'une exonération de l'impôt immobilier complémentaire pour une durée de 20 ans.

Exonération depuis quand ?

Pour les bâtiments au bénéfice du label Minergie ou Minergie-P ou d'une attestation émise avant 2010 ou durant l'année 2010, l'exonération sera accordée dès la période fiscale 2010 pour une durée de 20 ans.

C'est-à-dire que dans la prochaine déclaration que les contribuables devront remplir au mois de mars 2011 (déclaration pour l'année fiscale 2010), ils pourront faire valoir cette exonération qui durera jusqu'à la période fiscale 2029.

Pour les contribuables dont les bâtiments bénéficieront du label ou d'une attestation émise après le 1^{er} janvier 2011, c'est l'année d'émission du label ou de l'attestation qui sera déterminante pour le début du calcul de la durée de 20 ans.

Ainsi, par exemple, une attestation émise en février 2011, permettra au contribuable de bénéficier d'une exonération à compter de l'année fiscale 2011 (déclaration remplie en mars 2012) et qui durera jusqu'à l'année fiscale 2030.

Conclusion

Pour les propriétaires immobiliers, la situation peut-être résumée comme suit:

- Un propriétaire immobilier ne bénéficiant pas de l'exonération peut déduire l'impôt immobilier complémentaire dans le cadre des frais effectifs d'entretien, tant au niveau cantonal que fédéral (si bien sûr ses frais, y compris l'impôt immobilier complémentaire, excèdent le forfait dont il peut bénéficier); à cet égard l'on rappelle qu'un contribuable peut opter pour le forfait au niveau fédéral, alors qu'il aurait opté pour les frais effectifs au niveau cantonal (ou inversement).
- Pour un contribuable pouvant bénéficier de l'exonération de l'impôt immobilier complémentaire, celui-ci n'acquittera pas cet impôt et ne pourra donc pas le déduire au niveau des frais effectifs le cas échéant, mais en revanche il pourra toujours prétendre soit au forfait, soit à la déduction de ses frais effectifs d'entretien.

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