

## **TOUT L'IMMOBILIER**

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

### **DEDUCTION DES FRAIS IMMOBILIERS A 100%: NOUVEAUX FORMULAIRES DISPONIBLES**

**Par Corinne LAM & Michel LAMBELET**  
Experts en Fiscalité

Dans le cadre de leur déclaration fiscale 2010, les contribuables peuvent bénéficier de nouveautés quant à la déduction des frais immobiliers.

Pour leur faciliter la tâche, l'AGEDEC met gratuitement à disposition des contribuables des formulaires spécifiquement adaptés.

#### **Formulaires disponibles**

Compte tenu des nouveautés entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010, il est désormais mis à disposition des contribuables genevois deux formulaires revus et simplifiés; l'un concernant les frais et dépenses déductibles en 2010 relatif à un immeuble privé loué, l'autre relatif à un immeuble privé occupé.

Ces documents sont gratuits et mis à disposition sur simple demande auprès du secrétariat de l'AGEDEC (rue du Stand 40, 1204 GENEVE) ou par écrit, étant précisé qu'une demande peut être téléchargée directement sur le site de l'association [www.agedec.ch](http://www.agedec.ch) pour ce faire.

Il est précisé que les membres de l'AGEDEC disposent, en sus de ces documents, de tous les services supplémentaires prodigués par l'association (notamment in casu l'usage des permanences téléphoniques).

#### **Structure des formulaires**

Les formulaires AGEDEC présentent sur la page de garde les règles de déductions cantonales et fédérales dont peuvent bénéficier les contribuables; règles présentées de façon simplifiée et digeste à tout un chacun.

De même, ces formulaires intègrent également le contrôle de limitation de la valeur locative au taux d'effort.

Dans les autres pages des formulaires, le contribuable dispose d'une liste détaillée de la quasi totalité des déductions envisageables, qui revêt donc une qualité de pense-bête et de check-list.

Il est à noter que ces déductions sont classées par thème, ainsi que par fréquence; les plus utilisées étant mentionnées en début de liste.

### **Nouveautés 2010**

Les formulaires intègrent les nouveautés entrées en vigueur pour l'année fiscale 2010, à savoir:

- Abolition de la pratique Dumont: les contribuables peuvent désormais déduire tous leurs frais d'entretien, quelque soit la date d'acquisition de leur immeuble. Il n'y a donc plus de "moratoire" dans la déduction des frais lorsqu'un immeuble était nouvellement acquis (moins de 5 ans).
- Suite aux procédures judiciaires conduites par l'AGEDEC ayant conduit à la déductibilité de l'impôt immobilier complémentaire également au niveau cantonal, cela a provoqué une modification des forfaits concernant les frais d'immeuble. En effet, dans le passé les forfaits étaient différents au niveau cantonal et fédéral, du fait de la non déductibilité de l'impôt foncier (il s'agissait d'un taux de 7% au niveau cantonal pour les immeubles de moins de 10 ans, qui passait ensuite à 17,5%, alors qu'au niveau fédéral le taux était de 10% pour être ensuite de 20%). Désormais, les forfaits sont donc de 10% si l'âge du bâtiment est  $\leq 10$  ans et 20% s'il est supérieur à 10 ans.
- Abolition de la distinction du taux de déduction pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement. Par le passé le taux de déduction était de 50% durant les 5 premières années de possession du bien immobilier pour passer de 100% au-delà. Désormais, ce type de dépense est déductible à 100% quelque soit la date d'acquisition de l'immeuble.

### **Forfait/frais effectifs**

L'on rappellera également que le contribuable peut choisir de faire valoir la déduction de ses frais effectifs ou de bénéficier de la déduction forfaitaire pour chaque période fiscale et pour chaque immeuble détenu d'une part, et son choix peut être différent qu'il s'agisse de l'impôt fédéral direct ou de l'impôt genevois d'autre part.

Il est en effet fréquent, vu que la valeur locative genevoise est inférieure à la valeur locative fédérale, que le forfait de 10%, respectivement 20%, puisse être supérieur aux frais effectifs au niveau fédéral, mais inférieur au niveau cantonal.

---

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