



ASSOCIATION GENEVOISE POUR LA DÉFENSE DES CONTRIBUABLES

Nouvelle détermination de la valeur locative des biens immobiliers (suite)

Avant d'aborder les raisons qui ont conduit à une modification du système actuel et de décrire la teneur du nouveau système, il convient de traiter de la communication émanant de l'AFC au regard des éventuels délais.

Lettre de l'AFC

Les lettres de l'AFC adressées aux contribuables depuis le début janvier et portant l'intitulé "Information au contribuable pour la déclaration 2007" font certes état des nouvelles valeurs locatives, mais ne sont pas à considérer comme des décisions.

Par conséquent, que les informations soient justes ou erronées, les contribuables ne sont pas tenus de réagir dans un délai fixé en fonction de la réception de la lettre d'information.

En d'autres termes, les personnes à qui sont adressées ces lettres informatives n'ont nul besoin de faire quelque démarche que ce soit envers l'Administration, même si elles considèrent que l'information reçue est erronée.

Ce n'est en effet qu'après avoir reçu leur bordereau 2007 (basé sur la déclaration 2007 qu'ils se doivent de remplir dans les semaines à venir) que les contribuables pourront contester la valeur locative finalement retenue par l'Administration, en respectant alors impérativement le délai de 30 jours à compter de la notification de leur bordereau 2007.

Pourquoi une modification du système ?

En 2003 et sur la base des valeurs locatives (à l'époque nouvellement indexées pour la période fiscale 2003) l'Administration fédérale des contributions avait mené une enquête et considéré que les valeurs locatives genevoises étaient trop faibles et qu'elles devaient être majorées.

Toutefois, la première demande de Berne avait été reportée dans l'attente de la votation sur le paquet fiscal, qui faisait l'objet d'une votation en 2004.

A cet égard l'on rappellera que dans ledit paquet fiscal (qui a été rejeté par le peuple) figurait notamment des dispositions visant à l'abandon de l'imposition d'une valeur locative pour les propriétaires occupant leur bien immobilier.

Suite au refus du paquet fiscal, l'Administration fédérale des contributions est intervenue à nouveau début 2005 auprès de l'Administration fiscale genevoise pour faire procéder à des corrections des valeurs locatives genevoises en réclamant une majoration des valeurs locatives fédérales de bases déterminées par Genève de, respectivement, 8% pour les villas et 35% pour les propriétés par étage (PPE).

Les premières discussions menées ont permis de considérer qu'une majoration "linéaire de 8% et 35%" du système existant n'était pas envisageable telle quelle, mais qu'il convenait de procéder à une redéfinition de la méthode de détermination de la valeur locative de base. C'est ainsi que des travaux ont été conduits – depuis le début de l'année 2005 – de concert avec l'Administration fiscale cantonale et les milieux immobiliers genevois concernés, comprenant les différentes associations visant à la défense des contribuables-propriétaires.

Ces travaux n'ayant pas pu être terminés avant la fin de l'année 2006, il a été convenu que l'indexation devant survenir en mai 2006 (passage de l'indice de 113,8 à 123,3 soit une augmentation des valeurs de 8,35%) et valable le 1^{er} janvier 2007 serait retardée d'une année.

A suivre...

Publié le 28 janvier 2008

Par **Maître Michel, LAMBELET** Avocat – expert en fiscalité.

Tout l'immobilier, la Chronique de l'AGEDEC, (Association genevoise pour la défense du contribuable), association créée en 2005 dont les membres fondateurs ont été Monsieur et Madame LARPIN ainsi que Me LAMBELET.

Formulaire d'adhésion en ligne sur : WWW.AGEDEC.CH