



ASSOCIATION GENEVOISE POUR LA DÉFENSE DES CONTRIBUABLES

Résidence secondaire à l'étranger: incidences fiscales à Genève

"Faut-il déclarer un bien situé à l'étranger au fisc genevois d'une part et quelles en sont les conséquences au niveau des impôts d'autre part ?" sont les questions que se posent bon nombre de contribuables, raison pour laquelle la présente contribution va faire un état des lieux au niveau des impôts sur le revenu et la fortune tels que perçus par le canton de Genève en cas de résidence secondaire à l'étranger.

Le cas de base (cf. tableau 1) montre qu'une personne contribuable à Genève, disposant d'un revenu taxable de CHF 100'000.-, sera taxée au taux de CHF 100'000.-

Tableau 1

	FORTUNE		REVENU
Fortune mobilière	764'400	revenus	100'000
Dettes	-	déductions	-
Déduction sociale	-164'400		
FORTUNE	600'000		100'000

Parallèlement, si elle dispose d'une fortune de CHF 764'400.- avant déduction sociale (personne mariée, déduction sociale: CHF 164'400.-), elle se verra imposer de sa fortune nette de la déduction sociale, soit de CHF 600'000.-, au taux afférent à une fortune de CHF 600'000.-

Hypothèse n°1: achat d'une résidence secondaire à l'étranger en fonds propres

Notre contribuable acquiert une résidence secondaire à l'étranger pour un montant de CHF 400'000.-.

Avant toute chose, il y a lieu de préciser que ce contribuable devra impérativement déclarer sa propriété sise à l'étranger au fisc genevois, sauf à commettre une fraude fiscale avec toutes les conséquences pouvant survenir le cas échéant.

Tableau hypothèse 1

FORTUNE					REVENU			
	Total	Genève		Etranger		Total	Genève	Etranger
Fortune mobilière	364'400	364'400		-				
Fortune immobilière	400'000			400'000		100'000	100'000	
ACTIFS BRUTS LOCALISES	764'400	364'400	48%	400'000	52%	100'000		10'000
Dettes	-					-		
FORTUNE NETTE	764'400	364'400		400'000				
Déduction sociale	-164'400	-78'372		-86'028		-	-	-
FORTUNE	600'000	286'028		313'972		110'000	100'000	10'000
						REVENU NET		

Cela étant, après avoir déclaré son bien immobilier, les conséquences au niveau de son imposition seront celles décrites dans le "tableau hypothèse 1", à savoir:

- Le contribuable a toujours une fortune totale de CHF 600'000.- qui servira pour le calcul du taux, mais ce taux ne s'appliquera qu'à la fortune appréhendée par le canton de Genève, à savoir en l'occurrence CHF 286'028.-
- Il est à relever que les CHF 400'000.- de bien situé à l'étranger seront non imposables à Genève et qu'une partie de la déduction sociale sera perdue pour le canton de Genève puisque répartie en fonction du pourcentage des actifs localisés en Suisse, respectivement à l'étranger.
- Au niveau des revenus, leur taux d'imposition s'élèvera à CHF 110'000.- mais ne sera appliqué qu'à une assiette fiscale de CHF 100'000.-
- Il faut donc préciser que si le taux variait entre CHF 100'000.- et CHF 110'000.-, il y aurait une péjoration au niveau du taux appréhendant les revenus de Genève dû au revenu situé à l'étranger. Mais le revenu étranger, en tant que tel, puisqu'il est immobilier, ne sera pas taxé à Genève.

Hypothèse n°2: acquisition d'une résidence secondaire au moyen d'une hypothèque

Afin de simplifier, l'on considèrera que les CHF 400'000.- d'acquisition du bien immobilier situé à l'étranger seront obtenus par recours à un emprunt du même montant, avec un taux d'intérêt de 2%.

Tableau hypothèse 2

FORTUNE					REVENU			
	Total	Genève		Etranger		Total	Genève	Etranger
Fortune mobilière	764'400	764'400		-				
Fortune immobilière	400'000			400'000		100'000	100'000	
ACTIFS BRUTS LOCALISES	1'164'400	764'400	66%	400'000	34%	100'000		10'000
Dettes	-400'000	-262'590		-137'410		-		
FORTUNE NETTE	764'400	501'810		262'590				
Déduction sociale	-164'400	-107'925		-56'475		-8'000	-5'252	-2'748
FORTUNE	600'000	393'885		206'115		102'000	94'748	7'252
						REVENU NET		

La situation se présentera comme décrite dans le "tableau hypothèse 2", à savoir:

- La fortune sera toujours taxée au taux de CHF 600'000.-, toutefois la fortune taxable à Genève s'élèvera à CHF 393'885.- soit un montant plus important que dans le cadre de l'hypothèse 1, puisque outre la déduction sociale, les dettes seront réparties en fonction des actifs localisés respectivement en Suisse et à l'étranger.
- Au niveau des revenus, le taux de taxation s'élèvera à CHF 102'000.- compte tenu de CHF 8'000.- d'intérêts débiteurs, mais Genève ne sera taxée qu'à concurrence de

CHF 94'748.- dès lors que les intérêts débiteurs ne seront déduits à Genève qu'en proportion de la dette attribuée à Genève, à savoir dans le cas présent CHF 262'590.- (66% de CHF 400'000.-).

Hypothèse n°3: acquisition d'une résidence secondaire présentant en outre des frais effectifs immobiliers

Tableau hypothèse 3

FORTUNE				REVENU			
	Total	Genève	Etranger		Total	Genève	Etranger
Fortune mobilière	764'400	764'400	-	Revenus divers	100'000	100'000	
Fortune immobilière	400'000		400'000	Rdt immeuble	10'000		10'000
ACTIFS BRUTS LOCALISES	1'164'400	764'400	400'000	charges Immeuble	-7'000		-7'000
Dettes	-400'000	-262'590	-137'410	Intérêts débiteurs	-8'000	-5'252	-2'748
FORTUNE NETTE	764'400	501'810	262'590	REVENU NET	95'000	94'748	252
Déduction sociale	-164'400	-107'925	-56'475				
FORTUNE	600'000	393'885	206'115				

La situation se présentera comme décrite dans le "tableau hypothèse 3", savoir:

- Par rapport à l'hypothèse précédente, aucun changement au niveau de la fortune, en revanche au niveau du revenu, les charges de l'immeuble seront attribuées au lieu de situation de l'immeuble, et c'est donc le revenu net pour la détermination du taux qui va passer de CHF 102'000.- à CHF 95'000.- alors que le revenu imposable à Genève restera à CHF 94'748.-
- Cette attribution des charges de l'immeuble afférentes à l'immeuble à l'étranger, s'effectuera de la sorte qu'**au cas où il n'y a pas de déficit du revenu attribué à l'étranger.**
- S'il y a un déficit, il y a lieu de se reporter à l'hypothèse suivante.

Hypothèse n°4: acquisition d'une résidence secondaire présentant des frais immobiliers et intérêts débiteurs excédant la valeur de rendement de l'immeuble étranger

Dans cette hypothèse, l'on considèrera un financement toujours de CHF 400'000.- mais non pas à 2%, mais à 4% conditionnant une charge d'intérêts débiteurs de CHF 16'000.-

Tableau hypothèse 4

FORTUNE				REVENU			
	Total	Genève	Etranger		Total	Genève	Etranger
Fortune mobilière	764'400	764'400	-	Revenus divers	100'000	100'000	
Fortune immobilière	400'000		400'000	Rdt immeuble	10'000		10'000
ACTIFS BRUTS LOCALISES	1'164'400	764'400	400'000	charges Immeuble	-7'000		-7'000
Dettes	-400'000	-262'590	-137'410	Intérêts débiteurs	-16'000	-10'504	-5'496
FORTUNE NETTE	764'400	501'810	262'590	REVENU NET	87'000	89'496	-2'496
Déduction sociale	-164'400	-107'925	-56'475				
FORTUNE	600'000	393'885	206'115				

Cette situation est décrite au "tableau hypothèse 4", à savoir:

- L'on constate que le revenu attribué à l'étranger est déficitaire puisque le rendement de l'immeuble de CHF 10'000.- n'excède pas les charges au sens large afférentes à

cet immeuble, à savoir les charges de l'immeuble et la part d'intérêts débiteurs attribuée au bien situé à l'étranger.

- Ce déficit de CHF 2'496.- ne sera pas reporté pour la détermination de l'assiette des revenus imposables à Genève. En d'autres termes, certes le revenu total pour le taux s'élèvera à CHF 87'000.- et tiendra compte de l'entier des charges d'immeuble et d'intérêts débiteurs, toutefois le revenu imposable à Genève s'élèvera à CHF 89'496.-, à savoir le revenu déterminant pour le taux de CHF 87'000.- plus le déficit attribué à l'étranger de CHF 2'496.-

Conclusion sur la détention d'un immeuble à l'étranger

Comme l'on peut le constater au travers des différentes hypothèses, les incidences fiscales de la détention d'un bien immobilier à l'étranger dépendent non seulement de son prix d'acquisition, mais également de son financement (montant de l'hypothèque et taux d'intérêts), de même que le montant des charges y relatives.

Conclusion pour la déclaration a posteriori d'un bien situé à l'étranger

Comme on l'a vu précédemment, dès l'acquisition d'un bien situé à l'étranger, il est impératif de le déclarer au fisc genevois.

Cela étant, si cela n'avait pas été le cas, l'on peut procéder à une déclaration spontanée qui emportera une révision des taxations du passé étant précisé que les impôts seront recalculés comme dans le cadre des différentes hypothèses susmentionnées et les différences en faveur, respectivement défaveur, du contribuable seront rapportées.

Les corrections d'imposition porteront sur les années non prescrites, à savoir 10 ans.

Il va sans dire que si la déclaration d'un bien immobilier se faisait suite à l'obtention d'une succession, la déclaration rectificative des héritiers n'emporterait qu'une correction des déclarations du défunt que sur 3 ans.

Publié le 10 octobre 2011

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