

Immobilier

Une date butoir se profile pour engager la rénovation de son bien

Pour les propriétaires, c'est le moment de dissoudre les réserves afin de réaliser de gros entretiens

Roland Rossier
@RolandRossier

Le Suisse est un véritable écureuil. Prudent, il met de l'argent de côté. Il amasse les noisettes pour mieux passer l'hiver. S'agissant des propriétaires d'immeubles, et en particulier des entités telles que des coopératives, des sociétés immobilières ou même des sociétés anonymes, le moment est venu de dissoudre ses réserves.

Mettre de l'argent de côté a longtemps été intéressant fiscalement car ces montants étaient déductibles. Mais l'AFC (Administration fiscale cantonale) va considérer ces réserves comme des bénéfices dès l'année prochaine.

Refaire le toit ou l'ascenseur

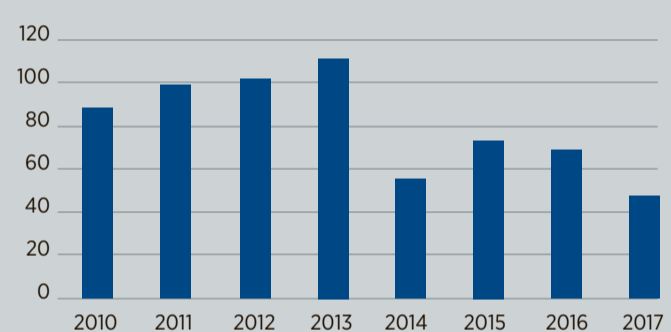
Les propriétaires ont donc tout intérêt à dépenser cette année leurs provisions accumulées pour réaliser des travaux, indique Sandrine Meyer-Chanson, directrice de la société Comptabilis. Si une société détenant un immeuble a par exemple mis de côté ces cinq dernières années 20 000 francs par an, elle se retrouve avec un montant de réserves de 100 000 francs. Dans un cas de propriétaire d'un immeuble plus important et avec une mise en réserve de 100 000 francs par an pour refaire par exemple le toit ou rénover l'ascenseur, le matelas constitué s'élève à 500 000 francs. Ces sommes ont pu être déduites chaque année.



Les propriétaires d'immeubles ont tout intérêt à dissoudre leurs réserves avant la fin de l'année. OLIVIER VOGELSANG

Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

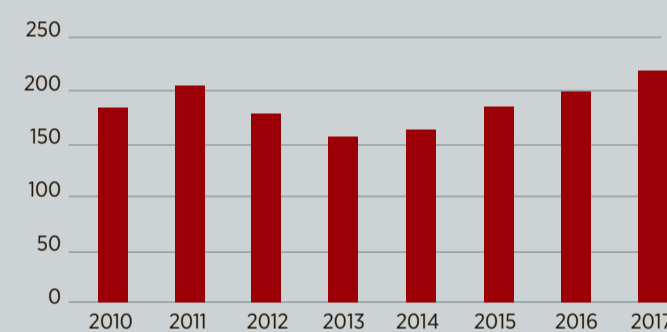
En millions de francs



G. LAPLACE. SOURCE: AFC

Droits de mutation

En millions de francs



G. LAPLACE. SOURCE: AFC

«Mais des travaux ne sont pas engagés d'ici à la fin de l'année, le montant mis en réserve sera considéré comme un bénéfice imposable», détaille Sandrine Meyer-Chanson. Et la directrice de Comptabilis d'ajouter que «l'AFC peut se montrer conciliante mais il faut au moins lui présenter d'ici à la fin de l'année des devis précis et avoir véritablement engagé ces travaux». Quitte à anticiper une dépense qui devrait, de toute manière, devoir être effectuée à moyen terme. Cette échéance peut dès lors déclencher une réflexion plus large de la part du propriétaire, par exemple en termes d'audit énergétique.

Construction au beau fixe

Si la chaudière à mazout commence à s'encrasser de plus en plus, il peut être judicieux d'envisager de nouveaux scénarios à l'exemple de l'installation de panneaux solaires sur le toit ou d'autres investissements destinés à réduire la facture énergétique du bâtiment. Cette échéance est naturellement une bonne nouvelle pour les corps de métier concernés par des rénovations importantes. Ces opérations peuvent s'avérer complexes, notamment dans le cas où les immeubles concernés sont occupés par des habitants ou des entreprises.

Les propriétaires devraient aussi songer à s'y prendre assez tôt afin d'obtenir les devis et de faire ensuite jouer la concurrence. Car la construction se porte comme un charme: les bâtiments en cours de construction dans le canton pèsent à hauteur de 5,4 milliards de francs et le nombre de logements réalisés s'est élevé à 2845 au 3^e trimestre 2018, environ mille de plus que lors des 1^{er} et 2^e trimestres de 2016. Dans ces cas de figure, des entreprises se déclarent souvent surchargées. Et le délai de fin décembre est vite arrivé.

PUBLICITÉ

ASSOCIATION GENEVOISE POUR LA DÉFENSE DES CONTRIBUABLES

AGEDEC
Soyez serein face à l'Administration fiscale cantonale
AGEDEC
vous protège et vous aide

- Permanence téléphonique
- Protection juridique fiscale
- Formulaire pour propriétaire immobilier, etc.

Nouvelle prestation: Déclaration fiscale

Renseignements et inscriptions
Case postale 5704 – 1211 Genève 11
Tél. 022 320 44 00 – Fax 022 321 10 08

✂ Demande d'adhésion
(Cotisation annuelle CHF 60.–)

Nom _____

Prénom _____

Adresse _____

NPA _____

Localité _____

A retourner à:
AGEDEC – Case postale 5704 – 1211 Genève 11
Tél. 022 320 44 00 – Fax 022 321 10 08

Comment alléger le poids fiscal de la valeur locative

● L'immobilier représente une source fiscale très importante pour le canton. L'an dernier, près de 265 millions de francs ont ainsi pris le chemin des caisses de l'État dans ce champ fiscal. La plus grande partie de ce montant a été liée aux droits de mutation, engrangés lors d'une opération d'achat et de vente d'un bien immobilier. Avec un total de près de 217 millions de francs, il s'agit même d'un record de ces huit dernières années (voir nos graphiques).

Ce chiffre dément donc des considérations entendues parfois au sein de certains professionnels de l'immobilier qui prétendent que «le marché immobilier genevois est plat» et qu'il ne s'y passe pas grand-chose.

En revanche, le montant provenant de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers, qui s'est élevé en 2017 à près de 48 millions de francs, est le plus bas de ces huit dernières années. En termes de prévision et de gestion des rentrées fiscales, l'État de Genève peut s'estimer heureux qu'un montant compense en quelque sorte l'autre.

Par ailleurs, la valeur locative débouche aussi sur des rentrées d'impôts importantes pour les

collectivités publiques. Rappelons que chaque propriétaire doit déclarer un revenu «fictif» car uniquement lié à ce qu'il gagnerait en cas de location de son logement. Ce revenu alourdit considérablement sa feuille d'impôt. En compensation, il peut déduire ses charges hypothécaires. En d'autres termes, il n'a pas vraiment intérêt à le faire.

Voilà pourquoi on dit fréquemment que l'immobilier, en Suisse, appartient en fine aux banques ou aux compagnies d'assurances! Un débat est en cours sur ce sujet sensible visant à supprimer cette valeur locative qui fait notamment sourire nos voisins français.

Afin d'alléger le poids fiscal de cette valeur locative, il est aussi possible de déduire les charges suivantes: investissements liés à des économies d'énergie, frais d'entretien (réparations, rénovations légères), primes d'assurances et frais d'administration de son bien par des tiers.

Le contribuable a le choix entre une déduction de ses frais effectifs ou une solution forfaitaire qui dépend de l'ancienneté du bâtiment. Si l'immeuble a 10 ans ou moins,

le propriétaire peut déduire le 10% de sa valeur locative après abattement de 40%, s'agissant de l'impôt cantonal. Si l'immeuble existe depuis plus de 10 ans, la déduction forfaitaire est de 20%. Sur le plan cantonal, le montant de la valeur locative

de la résidence principale ne doit heureusement pas excéder 20% des revenus bruts totaux. Pour faire passer cette «pilule douloureuse», l'administration parle dans ce cas de «taux d'effort».

R.R.

PUBLICITÉ

PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Impôts: avez-vous tout déduit?

Séance d'information: recevez les instructions et la documentation nécessaires

18 mars 2019 à 18h

Rue de la Rôtisserie 4, 1204 Genève
Inscription obligatoire (tarif non-membre: CHF 70.–)

UGI
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

En devenant membre de la CGI, vous économiserez!

Inscriptions:
www.cgionline.ch

Renseignements:
022 715 02 00