



## Exonération de l'impôt immobilier complémentaire

**Je suis occupé à établir ma déclaration fiscale 2010 et j'ai le sentiment que mon bien immobilier peut être exonéré de l'impôt immobilier complémentaire. Comment dois-je procéder pour ne pas à avoir à payer cette contribution? (Daniel H., Carouge)**

Depuis l'entrée en vigueur des modifications de la Loi sur l'énergie, le 5 août 2010, les biens immobiliers qui respectent un standard de haute ou de très haute performance énergétique sont exonérés de l'impôt immobilier complémentaire, et cela pour une durée de 20 ans.

Cette exonération est liée au bien immobilier en lui-même, quel qu'en soit le propriétaire. Ce qui implique que les objets détenus tant par des particuliers que par des sociétés sont susceptibles d'être exonérés de l'impôt immobilier complémentaire. La nature du propriétaire influence uniquement sur le calcul de l'impôt immobilier complémentaire, dont le taux est de 0,1% pour les particuliers et du double pour les sociétés.

### Quels critères pour l'efficacité énergétique?

Les conditions nécessaires pour démontrer qu'un objet répond au moins à un haut standard énergétique ont été présentées dans l'information fiscale N°1/2010 et sont les suivantes:

- Le bâtiment est au bénéfice d'un label Minergie ou Minergie-P;
- Le bâtiment est au bénéfice d'une attestation délivrée par le Service cantonal de l'énergie (ScanE) certifiant que le bâtiment répond à un standard de haute ou de très haute performance énergétique au sens des articles 12B et 12C du Règlement de la loi sur l'énergie.

Le propriétaire alléguant que son bâtiment remplit une des deux conditions précédentes doit annexer un justificatif à sa déclaration fiscale.

L'obtention d'un tel document peut s'avérer fastidieux et parfois intervenir bien après l'emménagement des futurs propriétaires ou locataires. Le délai pourrait avoir pour conséquence de retarder l'exonération de l'impôt immobilier complémentaire. Dans ce cas de figure, il conviendra au propriétaire de mentionner, dans ses frais d'entretien déductibles, l'impôt immobilier complémentaire.



**L'impôt immobilier complémentaire, un sujet à étudier de près.**

Après avoir sollicité à de nombreuses reprises le ScanE pour obtenir des clarifications, ce dernier a émis une note d'information concernant le sujet dans laquelle l'on note «qu'une autorisation de construire conditionnée au respect des standards de haute performance énergétique (HPE) ou très haute performance énergétique (THPE) au sens des articles 12B et 12C du Règlement de loi sur l'énergie» est considérée comme une attestation valable permettant l'exonération de l'impôt immobilier complémentaire. De plus, les standards HPE et THPE sont reconnus en fonction de la performance énergétique des éléments constructifs et techniques, non en fonction de la consommation énergétique mesurée en exploitation. Partant, le respect d'un standard HPE ou THPE ne sera pas attesté sur la base des consommations énergétiques des biens immobiliers.

Ainsi, la production d'un certificat Minergie, d'une attestation du ScanE, du permis de construire s'il respecte les exigences légales, ou à défaut la production d'une attestation d'un mandataire du domaine de la construction qui certifie que le bâtiment répond aux normes posées par les articles 12B et 12C du Règlement sur la loi sur l'énergie sont les seuls documents utiles afin de satisfaire aux exigences de l'AFC.

En cas de refus de l'exonération de l'impôt

immobilier complémentaire par l'AFC et de sa non-prise en compte en qualité de frais d'entretien déductibles lors de la taxation, le contribuable peut former une réclamation contre ladite taxation, afin de préserver l'entier de ses droits. ■

### En bref

#### Conseils en énergie et développement durable

Depuis le début de l'année, CGI Conseils vous propose un nouveau service de conseils en énergie et en développement durable. L'application de la nouvelle loi sur l'énergie mérite un soutien professionnel pour les propriétaires qui envisagent des rénovations, afin de respecter les normes prévues par cette loi. Ali Ounaies, ingénieur en construction et environnement, vous renseigne sur les nouvelles exigences qui découlent de la loi sur l'énergie. Il peut vous indiquer quelles sont les incitations fiscales et constructives, ainsi que les subventions possibles, pour effectuer des rénovations ou envisager de nouvelles constructions. De plus, il vous conseille sur les choix de travaux et de matériaux et vous assiste dans la préparation de soumissions destinées à des entreprises. En tant que votre représentant, il suit vos dossiers auprès des autorités et de l'administration et vous délivre un conseil global, en synergie avec les départements juridique et fiscal de CGI Conseils. Ce spécialiste en matière d'économies d'énergie et de matériaux étudie pour vous la rentabilité d'une nouvelle installation ou d'une rénovation.

**Ali Ounaies répond à vos appels du lundi au jeudi, de 8h30 à 11h30, au 022 715 02 10 pour des questions simples, et reçoit nos membres sur rendez-vous à des tarifs préférentiels.**

#### CGI Conseils

Association au service de l'immobilier  
12, rue de Chantepoulet – CP 1265 – 1211 Genève 1  
T 022 715 02 10 – F 022 715 02 22 – info@cgciconsils.ch

**Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.**

**Pour devenir membre: [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)**