



A propos de la valeur locative...

Je suis propriétaire d'un appartement à Genthod et je viens de recevoir un courrier de l'Administration fiscale cantonale m'indiquant un nouveau montant pour ma valeur locative, que dois-je faire avec cette information? Dois-je remplir une nouvelle fois le questionnaire d'établissement de la valeur locative? Maurice G. (Genthod)

Lors de la précédente réévaluation des valeurs locatives pour la période fiscale 2007, l'Administration fiscale cantonale avait prévu une indexation de ces valeurs pour la période fiscale 2009.

Le taux d'indexation se détermine compte tenu de l'évolution de la moyenne des loyers de l'ensemble d'un certain type de logements à loyers libres entre mai 2006 et mai 2009. Sur la base des résultats de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), l'indexation se montera à 3.8%.

Les nouvelles valeurs fiscales seront valables pour les quatre prochaines années fiscales, soit de 2009 à 2012. Passé ce délai, un nouveau calcul d'indexation sera réalisé, selon l'évolution de la moyenne de ce type de logements entre 2006 et 2012.

Afin de communiquer les nouvelles valeurs locatives utiles aux propriétaires, l'Administration fiscale cantonale leur fera parvenir un courrier d'information. Dans ce document, les contribuables



Les propriétaires qui occupaient leur bien avant l'exercice fiscal 2009 n'ont pas à remplir une nouvelle fois le questionnaire de valeur locative.

concernés trouveront, d'une part le montant de la nouvelle valeur locative utile pour l'impôt fédéral direct, cantonal et communal, et d'autre part le montant des charges et frais d'entretien, selon la méthode forfaitaire, pour les deux impôts. Sur ce dernier point, les contribuables ont la possibilité d'indiquer des charges et frais d'entretien effectifs si ces derniers sont plus élevés que le forfait fiscal. Pour faciliter la détermination du montant des charges et frais d'entretien effectifs, l'Administration fiscale cantonale avait édité deux documents importants résumant les possibilités de déductions. La Chambre genevoise immobilière, sur la base de ces informations, a créé et met à disposition de ses membres un formulaire pour la détermination des charges et frais d'entretien effectifs.

Les propriétaires immobiliers qui occupaient leur bien avant l'exercice fiscal 2009 n'ont pas à remplir une nouvelle fois le questionnaire de valeur locative et peuvent reporter, dans leur déclaration, les valeurs inscrites dans l'information fiscale.

En cas de désaccord avec le montant de la valeur locative, qu'il soit modifié ou non, le contribuable ne peut le contester que lorsque l'Administration fiscale aura rendu la décision de taxation relative à l'année fiscale 2009. Pour ce faire, le contribuable doit mentionner le montant de la valeur locative qu'il estime correcte dans sa déclaration, en justifiant par une observation la différence qu'il entend faire valoir. Dès communication de la décision de taxation finale, il convient de vérifier si le montant de la valeur locative de la taxation est identique à celui de la déclaration. En cas de désaccord, il est possible de déposer une réclamation dans les 30 jours suivant la notification de la décision de taxation.

Nouveaux propriétaires

Les contribuables qui sont devenus propriétaires durant l'année 2009 doivent remplir le questionnaire de valeur locative 2009-2012. Ce nouveau document est disponible sur le site de l'Administration fiscale cantonale et remplace le précédent questionnaire utilisé jusqu'à



RÉNOVATION THERMIQUE ET DEMANDES DE SUBVENTIONS

**Vous souhaitez savoir comment
bien rénover votre maison?**

**Vous souhaitez optimiser votre financement
ou obtenir une subvention?**

Le Service de l'énergie (ScanE) vous propose un module d'information sur la préparation de demandes de subvention pour des travaux d'amélioration énergétique dans le canton de Genève.

L'objectif de ce module est de donner la possibilité aux propriétaires de maîtriser les informations à fournir pour soumettre une demande de subvention au niveau cantonal ou fédéral.

dates prévues pour les modules d'information:

3 février	14-18h	11 février	14h-18h
4 mars	14h-18h	18 mars	16h-20h
24 mars	14h-18h	30 mars	14h-18h

**Ce module sera organisé par Ecobuilding et sera donné six fois
entre février et mars.**

**Toutes les informations ainsi que le bulletin d'inscription se
trouvent sur www.ecobuilding.ch**

**lien pour le site du ScanE :
<http://etat.geneve.ch/dt/energie/accueil.html>**

En bref

Séances d'information sur la déductibilité des frais d'entretien immobiliers

La Chambre genevoise immobilière organise deux séances d'information consacrées à la déductibilité des frais d'entretien immobilier. La première aura lieu le mercredi 17 février 2010, de 18h30 à 20h00, à Uni-Mail, salle MR 060. La seconde se tiendra le mercredi 14 avril 2010, de 18h30 à 20h00, à Uni-Mail, salle MS 130. Ces manifestations sont gratuites pour les membres CGI, et payantes, à hauteur de 70.- francs, pour les non-membres, qui se verront remettre un exemplaire de la check-list fiscale éditée par la CGI.

La conférence traitera principalement de la déductibilité des frais d'entretien immobilier et de l'utilisation de la check-list fiscale. Durant la deuxième partie de la conférence, les thématiques suivantes seront également abordées: suppression de la pratique Dumont, nouveau questionnaire de valeur locative, impacts fiscaux de la nouvelle LIPP pour les propriétaires fonciers.

Informations et inscriptions sur le site Internet de la Chambre genevoise immobilière:
www.cgionline.ch.

présent. Une des modifications principales apportées à ce document est la possibilité de déterminer la surface habitable des logements PPE de façon simplifiée, en prenant la surface PPE inscrite dans l'acte authentique et en en retranchant 12%.

Pour les propriétaires de villas, il faudra se munir des plans du logement pour compléter le questionnaire et déterminer la surface habitable et le nombre de pièces du bâtiment. Cette opération peut s'avérer un peu fastidieuse, dans la mesure où les dimensions

de chaque pièce doivent être mentionnées. Néanmoins, il convient pour tout propriétaire immobilier de remplir de la manière la plus consciencieuse possible ce questionnaire. En effet, la valeur locative ainsi déterminée va être utilisée dans les déclarations futures et contribuer à la détermination des impôts tout au long de la possession de ce bien immobilier.

Enfin, pour aider le contribuable dans sa démarche visant à compléter le questionnaire de valeur locative 2009-2012, l'Admi-

nistration fiscale cantonale a édité, pour la première fois, un guide pratique. Ce manuel explique à la fois le fonctionnement du questionnaire et les différentes définitions applicables à l'objet immobilier. Il synthétise les pratiques administratives, connues des professionnels, appliquées par l'Administration fiscale cantonale.

Remettre à demain l'établissement de sa déclaration va coûter plus cher

En novembre 2009, un règlement fixant les émoluments de l'Administration fiscale cantonale a été adopté. Dans ce texte, on trouve notamment un article fixant les émoluments et frais relatifs à la prolongation du délai pour le retour des déclarations fiscales, fixé initialement au 30 mars 2010. Contrairement aux années précédentes, toute prolongation sera payante. Le tarif étant fixé de 10 francs pour une prolongation du délai au 30 juin 2010 à 40 francs pour une prolongation du délai dépassant le 30 août 2010. De plus, tout rappel de l'administration sera également facturé à hauteur de 20 francs. ■

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@cgiconsults.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

IMS-CJ Déménagements

Inter Mobilité Suisse
SUISSE - INTERNATIONAL
Emballages & garde-meuble
Devis gratuit
Tél.: 022 731 86 14 Genève
Tél.: 021 801 55 77 Vaud



www.imscj.ch
ims-cj@hotmail.com



ACHETEURS
ET
LOCATAIRES

Accédez à notre offre immobilière
mise à jour quotidiennement

www.spg.ch

Exclusive Affiliate of
CHRISTIE'S
GREAT ESTATES

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
Route de Chêne 36 - 1208 Genève
Tél.: 022 849 61 40 - Fax: 022 849 61 05

Groupe SPG-Rytz