



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Fiscalité

Dès le 01.01.2010, la déductibilité des frais d'entretien immobilier s'est améliorée pour les propriétaires fonciers genevois. Plusieurs années d'actions de la Chambre genevoise immobilière ont contribué à l'abolition de la pratique Dumont, notamment au niveau des impôts cantonaux. Parallèlement, la déductibilité partielle des investissements en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables est supprimée. Ces derniers sont donc pleinement déductibles sans restrictions.

Suppression de la Pratique Dumont

Cette pratique, émanant d'une jurisprudence du Tribunal fédéral datant de 1973, limitait la déductibilité des dépenses relatives aux frais de remise en état d'un bien nouvellement acquis et dont l'entretien avait été « négligé » par l'ancien propriétaire. D'une part, cette limitation avait pour effet de ne pas autoriser la déductibilité des frais de remise en état et, d'autre part, ces derniers venaient augmenter la valeur du bien. De plus, la durée de la limitation était fixée à 5 ans suivant la date d'achat d'un bien dont l'entretien avait été « négligé ».

La pratique Dumont, tant au niveau fédéral que cantonal et communal, est définitivement abrogée depuis le 01.01.2010. Dès lors, contrairement à la situation précédente, l'ensemble des frais d'entretiens relatifs à la remise en état d'un immeuble est pleinement déductible.

Déduction complète pour les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables

Précédemment, les frais en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables étaient uniquement déductibles à hauteur de 50% lors des cinq premières années suivant l'acquisition d'un bien immobilier. Passé ce délai, ils étaient pleinement déductibles.

Cette déductibilité partielle était consacrée par l'art. 6 al. 4 LIPP-V et l'art. 32 al. 2 LIFD qui mentionnaient que « le Département fédéral des finances détermine dans quelle mesure les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement peuvent être assimilés aux frais d'entretien. ».

Pour se déterminer, le Département fédéral des contributions avait édicté une ordonnance qui mentionnait à son article 8 le taux de déductibilité des investissements destinés à économiser l'énergie. Celui-ci avait été fixé à 50% pour les cinq premières années suivant l'acquisition, puis 100% passé ce délai. L'entrée en vigueur de l'abrogation de l'article 8 de cette ordonnance au 1^{er} janvier 2010 a consacré l'entière déductibilité, sans plus aucune restriction, des mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Synthèse

L'abrogation de la pratique Dumont ainsi que la pleine déductibilité des travaux en faveur d'une utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables profitera à tous les propriétaires fonciers lors de l'établissement de leur déclaration fiscale 2010."

Gregory BORIA
Economiste - fiscaliste