

## C'est votre droit

# Que peut-on déduire de l'impôt sur la valeur locative?

Vous êtes locataire ou propriétaire? Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch). Des avocats spécialisés y répondent chaque mardi.

**Christophe Aumeunier**

Secrétaire général  
Chambre genevoise  
immobilière (CGI)



**Je suis propriétaire d'une villa et lorsque je calcule la valeur locative à l'aide du questionnaire, la méthode simplifiée me permettrait d'économiser des impôts par rapport à la méthode détaillée. Dès lors que l'administration n'admet la mé-**

**thode simplifiée que pour les copropriétaires en PPE, n'y a-t-il pas ici une inégalité de traitement? Dans la mesure où je constate que les intérêts payés dans la période fiscale sont supérieurs à la valeur locative. Le solde d'intérêts est-il déductible de mes autres revenus?**

Liminairement, il convient de rappeler que la valeur locative est un impôt - dont le principe est inique - qui frappe les propriétaires en déterminant un revenu fictif équivalent au loyer qu'ils devraient théoriquement payer et ce, pour occuper leur propre bien. Le corollaire de cette prise en compte de revenu fictif est la possibilité d'en déduire les intérêts hypothécaires payés.

La valeur locative a comme élément de calcul principal la surface habitable de votre bien immobilier. Cette surface permet de déterminer un revenu imposable de base qui est ensuite pondéré à la baisse ou la

hausse en fonction des qualités et de la situation de votre bien immobilier. Par surface habitable, il faut comprendre la surface intérieure du bien, soit une surface de mur à mur.

La méthode simplifiée permet au propriétaire d'appartements de déterminer la surface imposable en indiquant les m<sup>2</sup> PPE auquel une déduction de 12% est accordée pour obtenir la surface habitable. L'ajout de cette déduction est lié à la détermination de la surface PPE qui ne peut être assimilable à une surface habitable car elle tient compte de l'épaisseur des murs.

En fonction de ce qui précède, en prenant la surface PPE pour les appartements auquel on soustrait 12%, cela conduit à déterminer une surface habitable qui est ainsi équivalente à la surface habitable pour un propriétaire de villa. Il n'y a donc aucune inégalité de traitement en fonction du type d'objet possédé par un contribuable.

Les intérêts des dettes sont déductibles à concurrence du rendement de la fortune augmenté de 50 000 francs.

La valeur locative rentre dans la catégorie des rendements de la fortune. Dès lors, si les intérêts hypothécaires sont supérieurs à la valeur locative, à laquelle il conviendra de retrancher les frais d'entretien, mais que ce dépassement n'excède pas 50 000.-, alors cette partie-là sera également déductible de votre revenu imposable.

Gregory Boria, fiscaliste de notre association, illustre le principe de la manière suivante: Valeur locative: 24 000.-; Frais d'entretien 6000 fr., Intérêts hypothécaires 36 000.-

$36\ 000 - (24\ 000 - 6000) = 18\ 000.-$  d'intérêts hypothécaires non couverts par le rendement immobilier. Comme ces 18 000.- sont inférieurs au 50 000 (voir ci-dessus), ils seront donc intégralement déductibles de vos autres revenus imposables (p. ex. salaire).