

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Gregory Boria, économiste



Facturer les charges à forfait, bonne ou mauvaise option?

Pour mon nouveau locataire, j'ai le choix de facturer certaines charges en frais accessoires et d'établir un décompte effectif, ou de facturer des charges forfaitaires pour le décompte de chauffage. Quels sont les différents impacts fiscaux de ces deux possibilités?

Liminairement, rappelons qu'au niveau de l'impôt fédéral direct, un propriétaire a le choix entre une déduction effective de ses frais d'entretien et une déduction forfaitaire. Cette dernière se fixe en fonction de l'âge du bâtiment et se monte à 10% des loyers encaissés si le bien a 10 ans et moins, et de 20% si le bien est plus ancien. Au niveau cantonal, seule la déduction des frais effectifs est possible.

Si vous optez pour la facturation d'un acompte de charges de chauffage à votre locataire, qui sera ensuite suivi annuellement par l'établissement d'un décompte desdites charges, alors vous optez pour un système de refacturation des charges. Dans ce cas, vous ne devez pas déclarer les acomptes perçus comme faisant partie de votre revenu



► Un forfait pour les charges?



briltounet.
le sens de la propreté

2 bis rue Baylon - 1227 Carouge
Tél. 022 343 55 55 – www.briltounet.ch
proprete@briltounet.ch



imposable, mais en contrepartie, vous ne pouvez pas mentionner dans vos frais d'entretien effectifs les charges que vous avez supportées, c'est-à-dire l'achat des consommables de chauffage (mazout, gaz, pellets, etc.). En revanche, si vous choisissez une facturation forfaitaire des charges et qu'aucun décompte

n'est établi périodiquement, le traitement fiscal est différent. En effet, vous devez ajouter à votre revenu immobilier imposable les loyers encaissés et le montant des acomptes forfaitaires perçus en sus. En contrepartie de ce revenu additionnel, vous pouvez ajouter dans les charges effectives l'intégralité des frais

supportés pour le chauffage, y compris l'achat des consommables de chauffage.

Le principe des frais accessoires est de refacturer effectivement une charge supportée par le propriétaire à son locataire. Pour le propriétaire, il y aura une diminution de son revenu imposable, étant donné que le loyer sera diminué de la proportion de la charge qui est refacturée au titre de frais accessoires à son locataire. Néanmoins, cette baisse du revenu imposable s'accompagne d'une baisse des frais effectifs, car la charge refacturée ne peut plus être considérée comme déductible.

Si le choix entre un système forfaitaire ou effectif pour le chauffage et la création de frais accessoires est relativement neutre pour une majorité de propriétaires d'appartement ou de villa, tel n'est pas le cas pour des propriétaires d'immeubles locatifs. En droit genevois, ce terme désigne des biens immobiliers constitués de plus de deux unités, qu'elles soient louées ou occupées par leur propriétaire. Le revenu imposable et les déductions sont calculés sur le même principe que celui des villas et des appartements, la différence majeure étant liée au mode de

calcul de la fortune imposable, qui est déterminée par capitalisation de l'état locatif (somme des loyers et/ou des valeurs locatives). Dès lors, en facturant une partie des charges directement aux locataires par le biais de frais accessoires, l'état locatif du bien immobilier diminue, et mathématiquement cela a pour conséquence d'en faire baisser la valeur fiscale, réduisant ainsi pour le contribuable son impôt sur la fortune et son impôt foncier, tout en conservant un niveau de revenu identique.

La création de frais accessoires soulève néanmoins des problématiques au niveau du droit du bail, qui ne doivent pas être mésestimées. Elles seront traitées par le service juridique de CGI Conseils. ■

Brèves

Les Rendez-vous de la fiscalité immobilière 2015

Ils auront lieu le jeudi 3 décembre 2015, de 8h30 à 12h00, à l'Auditorium UBS Acacias, Genève. Ce séminaire, organisé conjointement avec le Département de droit administratif et fiscal de la Faculté de droit de l'Université de Genève, vous offre une mise à jour de vos connaissances en matière de fiscalité immobilière. Sous la présidence de Me Xavier Oberson, professeur de droit fiscal à l'Université de Genève et avocat, le programme de la manifestation est le suivant:

- **Actualité jurisprudentielle en matière de fiscalité immobilière**, par M^e Antoine Berthoud, avocat, DES en droit fiscal, juge suppléant au Tribunal administratif de première instance, associé de l'Etude Bruderlein, Berthoud & Martin Du Pan.
- **L'imposition des immeubles sis à l'étranger**, par Yves Gendraud, expert fiscal diplômé, directeur de la Taxation des personnes morales, des titres et de l'immobilier de l'Administration fiscale cantonale de Genève.
- **Echange international d'informations en matière fiscale: quelle transparence pour les détenteurs de droits immobiliers?** par M^e Alessia Schmid, avocate, master of advanced studies in business law (LL.M) – droit fiscal et bancaire, Etude Oberson Avocats.

Renseignements complémentaires et inscriptions: www.cgiconseils.ch (rubrique cours & séminaires/rendez-vous de la fiscalité).

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 – 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 – F 022 715 02 22
info@cgiconseils.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

Schmidhauser & cie

AGENCE IMMOBILIERE

LE BON CALCUL

022 787 00 00

RUE ADRIEN-LACHENAL 13, GENÈVE



le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFIC

Tél. 022 308 88 00
www.balestrafic.ch

LILIANE MAURY PASQUIER
ROBERT CRAMER

UNE ÉQUIPE POUR QUE
VOTRE VOIX COMPTE À BERNE

VOTEZ POUR LA LISTE N°1

Le 8 novembre 2015

