



AFC
Direction générale
Case postale 3937
1211 Genève 3

AUX ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES

N/réf. : DHL/SC/dn

Genève, le 15 janvier 2008

Information N° 1/2008

Imposition limitée à des biens immobiliers sis dans le canton appartenant à des personnes physiques domiciliées à l'étranger

1. Rappel

- 1.1 Par Information N° 9/2003 datée du 11 novembre 2003, notre administration reconduisait sa pratique, mise en place dès l'année fiscale 1995, en matière d'imposition, sur le plan cantonal, communal et fédéral, des biens immobiliers sis dans le canton de Genève et appartenant à des personnes domiciliées hors de Suisse.
- 1.2 En substance, il a été régulièrement annoncé que les contribuables pouvaient opter, à compter de l'année fiscale 1995 et pour une durée minimale de deux ans consécutifs, pour une procédure dite simplifiée, en lieu et place de la procédure ordinaire (où l'ensemble des revenus acquis et de la fortune sis en Suisse ou à l'étranger est déclaré), lors de laquelle la taxation est opérée selon les règles ordinaires de répartition des éléments imposables.
- 1.3 Selon la procédure simplifiée, seuls la valeur immobilière, la valeur locative, les dettes hypothécaires et les intérêts passifs relatifs au bien immobilier sis dans le canton de Genève sont déclarés.

Si aucun autre élément de revenu et/ou de fortune n'a été acquis ou n'est sis dans le canton de Genève, la taxation simplifiée a lieu, sur demande, de la manière suivante :

2 Détermination de l'impôt

2.1 Détermination de l'impôt sur la fortune

- A. Estimation fiscale du bien immobilier
- B. Dont à déduire :
l'abattement de 4% par année d'occupation continue par le propriétaire (avec un maximum de 40%)
- C. Fortune immobilière brute en résultant

- D. Dont à déduire :
les dettes hypothécaires grevant effectivement ledit bien, mais au maximum à concurrence de 60% de **C**
- E. Fortune imposable au taux de ladite fortune (ICC)

2.2 Détermination de l'impôt sur le revenu

- A. Si le bien est occupé, la valeur locative est calculée sur la base de la valeur objective, déterminée à l'aide du formulaire idoine.
Cette valeur est corrigée des frais d'entretien sur le plan de l'IFD et, sur le plan de l'ICC, de l'abattement de 4% par année d'occupation (avec un maximum de 40%) et des frais d'entretien.
- B. Si le bien est loué, la valeur de rendement est égale au montant de la location moins les frais d'entretien
- C. Dont à déduire : les intérêts effectifs de la dette grevant ledit bien mais au maximum à concurrence de 60% de **A** ou **B**
- D. Revenu net imposable au taux maximum (IFD et ICC)

Les deux exemples chiffrés, annexés à la présente Information, sont joints à titre de modèle.

3. Prorogation de la validité de la procédure simplifiée

Notre administration reconduit cette pratique pour les impôts cantonaux et communaux et pour l'impôt fédéral direct pour les années fiscales 2008 et suivantes. Elle se réserve toutefois le droit de la dénoncer en tout temps.

Daniel Hodel
Directeur général

Annexes : mentionnées

EXEMPLES CHIFFRES POUR UN IMMEUBLE OCCUPE

Détermination de l'impôt sur la fortune (ICC) :

A.	Estimation fiscale du bien mobilier	800'000 CHF
B.	Moins l'abattement de 4% par année d'occupation (avec un maximum de 40%)	
	si 10 ans : 40%	<u>320'000 CHF</u>
C.	Fortune immobilière brute en résultant	<u>480'000 CHF</u>
D.	Moins les dettes hypothécaires grevant effectivement ledit bien, mais au maximum à concurrence de 60% de C	
	si 400'000 CHF	<u>288'000 CHF</u>
	si 100'000 CHF	<u>100'000 CHF</u>
E.	Fortune imposable au taux correspondant à la fortune imposable	<u>192'000 CHF</u>
	ou	<u>380'000 CHF</u>

Détermination de l'impôt sur le revenu (ICC et IFD) :

A.	Valeur locative ressortant du questionnaire "valeur locative"	16'000 CHF
C.	Moins les intérêts effectifs de la dette grevant ledit bien mais au maximum à concurrence de 60% de A	
	si 24'000 CHF	<u>9'600 CHF</u>
	si 6'000 CHF	<u>6'000 CHF</u>
D.	Revenu net imposable au taux maximum	<u>6'400 CHF</u>
	ou	<u>10'000 CHF</u>

EXEMPLES CHIFFRES POUR UN IMMEUBLE LOUE

Détermination de l'impôt sur la fortune (ICC) :

A.	Estimation fiscale du bien immobilier	800'000 CHF
D.	Moins les dettes grevant effectivement ledit bien, mais au maximum à concurrence de 60% de A	
	si 600'000 CHF	<u>480'000 CHF</u>
	si 100'000 CHF	<u>100'000 CHF</u>
E.	Fortune imposable au taux correspondant à la fortune imposable	<u>320'000 CHF</u>
	ou	
		<u>700'000 CHF</u>

Détermination de l'impôt sur le revenu (ICC et IFD) :

B.	Montant de la location	20'000 CHF
	moins : frais d'entretien	<u>4'000 CHF</u>
	soit : revenu net	16'000 CHF
C.	Moins les intérêts effectifs de la dette grevant ledit bien, mais au maximum à concurrence de 60% de B	
	si 24'000 CHF	<u>9'600 CHF</u>
	si 6'000 CHF	<u>6'000 CHF</u>
D.	Revenu net imposable au taux maximum	<u>6'400 CHF</u>
	ou	
		<u>10'000 CHF</u>