

## Détermination de la valeur locative : les conditions locales doivent être prises en considération selon le Tribunal fédéral

*Dans une récente jurisprudence genevoise, le Tribunal fédéral (TF) a dû se prononcer sur la question parfois épineuse de la détermination de la valeur locative d'une résidence principale. Calculée de manière schématique, la valeur locative devrait tenir compte des conditions locales. Parmi ces dernières, il convient de prendre en considération le fait que le logement se trouve en zone de développement selon une récente jurisprudence du TF du 7 mai 2021 (2C\_22/2021).*

En droit fiscal, le propriétaire d'un bien immobilier qui s'en réserve l'usage doit décompter une valeur locative déterminée compte tenu des conditions locales et de l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable (art. 21 al. 1 let. b LIFD, art. 21 al. 2 LIFD). Ainsi, la valeur locative doit être estimée à la valeur objective du marché, étant entendu qu'une certaine marge de manœuvre subsiste. En principe, en matière d'impôt fédéral direct, la valeur locative retenue par le canton ne doit pas se situer en-deçà de 70% de la valeur du marché. En matière d'impôt cantonal, l'art. 7 al. 1 LHID oblige expressivement les cantons à imposer une valeur locative mais ne pose pas d'exigences allant au-delà des limites fixées par le droit constitutionnel, notamment le principe d'égalité de traitement entre les propriétaires et les locataires. En effet, la valeur locative a été instituée, entre autres, pour rétablir l'égalité de traitement entre les locataires qui ne peuvent déduire le loyer de leur logement et les propriétaires qui sont en mesure de déduire les frais d'entretien d'immeubles et les intérêts hypothécaires

Comme indiqué, les cantons jouissent d'une certaine marge de manœuvre lorsqu'il s'agit de fixer la valeur locative. Si cette dernière doit correspondre idéalement au prix du marché, les cantons peuvent fixer une valeur inférieure mais en tout cas pas en-deçà de 60% du loyer du marché au regard des exigences posées par la constitution. Ainsi, il se peut fort bien que la valeur locative soit fixée différemment pour l'impôt fédéral direct et pour l'impôt cantonal et communal (comme dans les cantons de Genève et de Vaud). Cependant, les bases à l'origine du calcul sont généralement les mêmes et la valeur locative doit tenir compte dans tous les cas des *conditions locales*.

Cette dernière notion a fait l'objet de l'examen par le TF dans l'arrêt précité.

Dans le cas d'espèce, le recourant se plaint du fait que son logement se trouve dans une zone en développement. Or, l'Office du logement a précisé dans une décision que le propriétaire ne pouvait pas obtenir un loyer supérieur à CHF 15'528 par an pour l'appartement et la place de parc en cas de location de l'objet. Or, la valeur locative fixée par les autorités fiscales genevoises - selon les règles habituelles - aboutit à un montant de CHF 23'416 pour l'impôt cantonal et communal et CHF 24'392 pour l'impôt fédéral direct. Dès lors, la question qui se pose est celle de savoir si la décision de l'Office du logement fixant le rendement maximum que pourrait obtenir le propriétaire s'il avait loué son bien immobilier déploie des effets dans le domaine du droit fiscal. La Cour de justice nie que l'on puisse se référer à une décision relevant de la police des constructions.

Selon le TF, il est fréquent que les cantons fixent la valeur locative sur la base de questionnaires contenant plusieurs paramètres (surface, âge du bâtiment, caractéristiques du bien immobilier, etc.) permettant de fixer de manière schématique la valeur locative. C'est ainsi que le canton de Genève a mis en place un questionnaire destiné aux propriétaires d'appartements et de villas considéré comme une ordonnance administrative destinée à fixer une pratique uniforme dans l'application de la loi. Bien que le TF ne soit pas lié par cette ordonnance, il estime qu'il convient d'en tenir compte si elle vise à une application correcte de la loi.

De l'avis du TF, la décision de l'Office du logement constitue donc une condition locale de marché du lieu de l'immeuble qui doit être prise en considération dans la détermination de la valeur locative en droit fiscal. En effet, on ne saurait admettre que le propriétaire occupant son propre bien soit moins bien traité que celui qui louerait exactement le même bien selon les conditions fixées par l'Office du logement. Bien au contraire, l'imputation du loyer maximal autorisé en tant que valeur locative permet de rétablir une égalité de traitement entre les personnes ayant un logement dans la même zone de développement.

Par conséquent, le TF estime que la Cour de justice et les autorités fiscales genevoises ont violé l'art. 24 LIPP et l'art. 7 al. 1 LHID en ne permettant pas au recourant de retenir en tant que valeur locative le montant de CHF 15'528 fixé par l'Office du logement en lieu et place du montant déterminé sur la base du questionnaire schématique généralement appliqué.

Cette jurisprudence doit être approuvée sans réserve. Le TF a souhaité rappeler les principes régissant la valeur locative. Ce concept n'est pas abstrait, mais doit effectivement tenir compte des situations locales. Il faut préciser que le TF ne peut revoir la violation de l'art. 24 al. 2 LIPP-GE (qui institue le principe de la valeur locative en droit fiscal genevois et qui reprend l'art. 7 al. 1 LHD) que sous l'angle restreint de l'arbitraire, ce qui limite considérablement son pouvoir d'examen. Cela rend cette jurisprudence encore plus remarquable.

Nul doute que cette jurisprudence provoquera quelques remous dès lors qu'un certain nombre de logements se trouvent en zone de développement dans le canton de Genève. On peut se

poser la question de savoir si les considérants de cette jurisprudence ne devraient pas être étendus à la situation des logements situés à l'étranger, au sujet desquels la détermination d'une valeur locative - extrêmement schématique - conduit parfois à des valeurs qui sont loin des réalités locales. Le TF a déjà eu l'occasion de se prononcer sur la question de manière parfois contradictoire. En tous les cas, cette jurisprudence devrait avoir un retentissement dans d'autres cantons.

Publié sur LinkedIn le 28 mai 2021

© Thierry De Mitri