

Arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, 12.06.2018, ATA/604/2018

Les honoraires d'avocat encourus par un propriétaire dans une procédure en recouvrement de loyers sont déductibles au titre de frais d'entretien de l'immeuble.

Faits

Le propriétaire d'un immeuble locatif initie une procédure judiciaire à l'encontre d'un tiers en recouvrement de loyers. En substance, le tiers se faisait passer pour le propriétaire de l'immeuble et encaissait ainsi indûment les loyers.

Dans sa déclaration fiscale, le propriétaire fait valoir les honoraires d'avocat encourus dans la procédure au titre de frais d'entretien de l'immeuble déductibles.

L'Administration fiscale cantonale (AFC) refuse de considérer les honoraires d'avocats comme déductibles, au motif qu'ils ne seraient pas liés à des frais d'entretien dont le but est l'acquisition d'un revenu mais à une simple procédure judiciaire.

Après avoir formé sans succès réclamation contre la décision de l'AFC, le propriétaire recourt au Tribunal administratif de première instance. Celui-ci admet la déduction des honoraires d'avocat.

L'AFC forme un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice, qui doit trancher si les honoraires d'avocat encourus par le propriétaire dans la procédure en recouvrement de loyers sont déductibles au titre de frais d'entretien de l'immeuble.

Droit

Le contribuable qui possède des immeubles privés peut notamment déduire les frais nécessaires à leur entretien et à leur administration (art. 32 al. 2 LIFD, art. 9 al. 3 LHID et art. 34 let. d LIPP/GE). Ne peuvent toutefois être déduits les frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de fortune (art. 34 let. d LIFD et art. 38 let. d LIPP/GE).

Ainsi, les dépenses ayant pour effet d'apporter une plus-value à l'immeuble sont à distinguer

des frais d'entretien dont le seul but est de compenser l'usure normale, de maintenir l'état d'entretien et de conserver la source du revenu du bien immobilier.

L'AFC a établi une information fiscale n° 1/2011 portant sur la déductibilité des frais d'entretien d'un bien immobilier. Celle-ci prévoit que la déductibilité des honoraires d'avocat dépend de leur nature. Ils sont déductibles s'ils sont liés à l'acquisition du revenu mais pas s'ils portent sur l'acquisition d'une fortune, ce qui serait le cas des frais de conciliation ou d'évacuation.

S'appuyant sur la doctrine, la Cour de justice précise que les frais d'avocat encourus dans le but d'empêcher ou de prévenir une perte de propriété font partie des dépenses d'investissement non déductibles.

En l'espèce, les honoraires d'avocat dont le propriétaire sollicite la déduction concernent une procédure d'encaissement de loyers non perçus. La Cour de justice considère que de tels frais ont pour but de maintenir le rendement de l'immeuble, et qu'ils sont dès lors liés à l'acquisition d'un revenu. Le fait que le propriétaire ne soit pas directement en litige avec un locataire mais avec un tiers qui a indûment encaissé les loyers ne change rien à ce constat. En effet, cette situation empêchait au propriétaire de percevoir le rendement de l'immeuble attendu.

Par conséquent, les honoraires d'avocat encourus par le propriétaire sont liés à l'acquisition du revenu et sont déductibles au titre de frais d'entretien de l'immeuble au sens des art. 32 al. 2 LIFD, 9 al. 3 LHID et 34 let. d LIPP/GE.

Partant, la Cour de justice rejette le recours de l'AFC.

Proposition de citation : TOBIAS SIEVERT, La déductibilité des honoraires d'avocat en tant que frais d'entretien de l'immeuble, in: <https://lawinside.ch/644/>