

The screenshot shows the 'D1 Immeubles' tax declaration form for 2024. It contains several sections of tables with various columns for property details, ownership percentages, capital values, and tax calculations.

L'annexe D doit être remplie si vous possédez des immeubles en propriété ou en usufruit (bâtiments, terrains, etc.) sis à Genève, en Suisse ou à l'étranger.

Nouvelles constructions dans le canton

Tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des **travaux quelconques**, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de faire au département, dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de la construction ou des travaux, une déclaration indiquant la nature, l'importance et la valeur des modifications ou des nouvelles constructions. Le coût de ces constructions et travaux est intégré à la valeur fiscale. Vous pouvez prendre contact avec le service immobilier afin d'obtenir le formulaire de déclaration des nouvelles constructions.

Immeubles occupés par le propriétaire

15.10 | Immeubles occupés par le propriétaire

Code lieu

Indiquez le [code commune, canton ou pays](#).

Commune cadastrale / numéro de parcelle

Indiquez le [numéro de la commune cadastrale](#) ainsi que le numéro de la parcelle. Ces informations figurent sur l'avis de taxation immobilier accompagnant votre bordereau 2023. A défaut, ces informations figurent dans votre contrat d'achat (acte notarié) ou sont [disponibles auprès du registre foncier](#).

Situation

Indiquez le nom de la rue et le numéro ou le nom de la commune. Pour les immeubles situés hors canton ou à l'étranger, veuillez indiquer le nom du canton ou du pays.

Part contribuable A / contribuable B

Indiquez le pourcentage de la part de propriété du contribuable A et du contribuable B. La somme doit être égale à 100%.

Occupé dès le

Indiquez la date où vous avez débuté l'occupation de votre immeuble.

Capital selon estimation fiscale

Le capital selon estimation fiscale correspond généralement au prix d'achat, à la valeur de donation, au coût des travaux de construction et d'agrandissement, etc.

Pour les périodes 2019 à 2028, le Grand Conseil genevois a décidé de majorer à hauteur de 7% les valeurs fiscales des immeubles dont l'origine de la valeur fiscale remonte à une date antérieure au 1^{er} janvier 2009.

Vous pouvez prendre contact avec le [service immobilier](#) si vous ne connaissez pas le capital selon estimation fiscale de votre immeuble sis dans le canton de Genève.

Abattement

L'abattement est déterminé en fonction de la durée d'occupation. Chaque année, un abattement de 4% est accordé par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40% au maximum.

FC (fortune commerciale) et valeur comptable

Si votre immeuble fait partie de votre fortune commerciale (personne ayant une activité lucrative indépendante), cochez cette case et indiquez sa valeur comptable. À l'exception du point N° 9 (exonération), il n'est pas nécessaire que vous remplissiez les points suivants, car aussi bien les revenus que les charges de votre immeuble figurent déjà dans vos comptes de résultat.

Exonération

Si vous bénéficiez d'une exonération selon les articles 24 et 24A LGL (immeubles HLM, HBM, HM) ou 78 LCP (immeubles qui respectent un standard de haute ou de très haute performance énergétique), cochez la case correspondante et indiquez le pourcentage d'exonération du revenu et de la fortune (immeubles HLM, HBM et HM uniquement) et de l'IIC.

Capital après abattement

Le capital après abattement correspond au [capital selon estimation fiscale](#) diminué de l'[abattement](#).

IFD – Valeur locative brute

La valeur locative représente un revenu en nature pour la jouissance de tout ou partie d'un immeuble.

Elle correspond à la somme que le propriétaire devrait verser pour louer un bien de même nature ou encore au montant qu'il pourrait obtenir en louant son immeuble à un tiers.

La valeur locative des immeubles occupés par leur propriétaire est déterminée au moyen du questionnaire prévu à cet effet. Ce questionnaire est disponible sur ge.ch, recherchez "[Questionnaire valeur locative](#)". Il doit être rempli lors de l'achat ou de la construction de l'immeuble et renvoyé avec la déclaration.

La valeur locative de base selon la surface habitable du questionnaire précité (base 100 déterminée lors de la période fiscale 2007) a été indexée de 123.2% pour la période fiscale 2024.

Immeubles situés hors du canton de Genève mais en Suisse

Vous trouverez la valeur locative de votre immeuble sur l'avis de taxation du canton concerné. Veuillez joindre une copie de ce document à votre déclaration.

Immeubles situés hors de Suisse

Veuillez indiquer la valeur locative déterminée par les autorités fiscales du pays de situation et joindre les justificatifs.

Pour les pays qui ne connaissent pas le principe de la valeur locative, un montant net de 4.5% de la valeur de l'immeuble sera calculé au titre de valeur locative.

Pour plus de détails sur la valeur locative des biens situés à l'étranger, recherchez "[Le revenu immobilier](#)", sur ge.ch.

Exemple

Capital selon estimation fiscale	1'400'000.–
----------------------------------	-------------

Abattement

Villa occupée de 2009 à 2024, soit 16 ans	16 x 4% = 64%, mais au maximum 40%
---	---

Capital après abattement

1'400'000.– x 40%	560'000.–
-------------------	-----------

1'400'000.– moins 560'000.–	840'000.–
-----------------------------	------------------

IFD - Valeur locative brute

Valeur locative brute selon questionnaire	28'616.–
---	-----------------

Indexation

Période fiscale 2024	123,2%
----------------------	--------

Valeur locative indexée = 28'616.– x 123,2%	35'255.–
--	-----------------

Frais d'entretien ICC et IFD

Vous pouvez choisir, pour chaque immeuble, entre le forfait selon l'âge du bâtiment et les frais d'entretien effectifs.

Forfait

Le forfait est calculé en pourcent de la [valeur locative brute \(IFD\)](#) et de la [valeur locative après abattement \(ICC\)](#):

Âge du bâtiment au 1 ^{er} janvier 2024	ICC	IFD
inférieur ou égal à 10 ans	15%	10%
supérieur à 10 ans	25%	20%

Frais d'entretien effectifs

Les frais d'entretien effectifs **déductibles** comprennent:

- les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement
- les frais d'entretien, soit:
- les réparations et les rénovations qui n'entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble
- les versements à un fonds de réparation ou de rénovation de propriétés par étages, destinés à ne couvrir que les frais d'entretien d'installations communes
- les frais d'exploitation
- les primes d'assurances
- les frais d'administration par des tiers
- l'impôt immobilier complémentaire

Les frais d'entretien **non déductibles** comprennent pour leur part:

- **les frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de la fortune**
- **les autres frais non déductibles, notamment:**
- **les contributions uniques, auxquelles est soumis le propriétaire, pour les routes, trottoirs, berges, canalisations et conduites, etc.**
- **les frais de chauffage du bâtiment, l'eau courante et le téléréseau**
- **les impôts**

Pour de plus amples informations, vous pouvez vous référer à notre information ainsi qu'à notre notice "["Deductibilité des frais d'entretien des immeubles privés"](#)" disponible sur ge.ch.

Nous vous rappelons que les justificatifs des frais d'entretien effectifs ne doivent pas être joints à votre déclaration (uniquement sur demande). Vous avez toutefois la possibilité de nous transmettre un décompte détaillé de vos frais en remplissant un formulaire prévu à cet effet.

ICC - Valeur locative après abattement

Reprise de la [valeur locative brute IFD](#) diminuée de l'[abattement](#).

Réduction de la valeur locative après [application du taux d'effort](#)

Exemple

Frais d'entretien

Les factures, datées de 2024, s'élèvent à 5'500.– au total.
La villa a été construite en 1999 (âge de plus de 10 ans)

IFD Frais effectifs	5'500.–
---------------------	---------

Forfait = 35'255.– x 20%	7'051.–
--------------------------	---------

ICC Frais effectifs	5'500.–
---------------------	---------

Forfait = 21'153.– x 25%	5'288.–
--------------------------	---------

Exemple

ICC - Valeur locative

après abattement valeur locative brute moins abattement de 40%

35'255.– - 14'102.–	21'153.–
---------------------	----------

Un immeuble est considéré comme loué lorsque le nombre de logements destinés à la location est inférieur ou égal à deux.

FC (fortune commerciale) et valeur comptable

Vous pouvez vous référer aux commentaires faits pour les [immeubles occupés](#).

Année de construction ou de dernière rénovation

Indiquez l'année de construction de l'immeuble ou de la dernière rénovation lourde.

Etat des loyers (Etat locatif)

La valeur fiscale des **immeubles locatifs** est calculée en capitalisant l'état locatif annuel. L'état locatif annuel se détermine d'après les loyers effectivement obtenus des locaux loués et des loyers qui pourraient théoriquement être obtenus si les locaux concernés étaient effectivement loués, y compris ceux occupés par le propriétaire. L'état locatif d'un immeuble subventionné doit en outre intégrer les subventions. Ce document doit indiquer:

- **la situation exacte de l'immeuble (commune, rue et numéro)**
- **pour chaque appartement / local:**
- **l'étage, le nombre de pièces et la surface**
- **son affectation (logements, commerces, etc.)**
- **le nom du locataire (les loyers annuels y compris les locaux vacants ou occupés par le propriétaire)**

Il appartient au contribuable d'établir et de remettre, en annexe à sa déclaration 2024, un état locatif pour chaque immeuble détenu.

Taux de capitalisation 2024

Immeubles de logements	3.83
------------------------	------

Immeubles HBM, HLM, HCM et HM	5.35
-------------------------------	------

Immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs

Zone d'affectation du sol 1	2.87
-----------------------------	------

Zone d'affectation du sol 2	3.55
-----------------------------	------

Autres zones	5.53
--------------	------

Du fait de la coexistence de plusieurs taux de capitalisation, les états locatifs doivent impérativement préciser l'usage respectif de tous les locaux (logements, commerces, bureaux, etc.). En cas d'utilisation mixte d'un immeuble, un seul taux de capitalisation est appliqué, en vertu du principe de la prépondérance.

Etat des loyers capitalisés ou capital selon estimation fiscale

Etat des loyers capitalisés

Pour les immeubles locatifs, indiquez l'état des loyers capitalisés en utilisant le [taux de capitalisation correspondant](#).

Immeubles locatifs ou loués

15.20 | Immeubles locatifs ou loués

Un immeuble est considéré comme locatif lorsqu'il comprend plus de deux logements destinés à la location. La valeur fiscale est déterminée par la capitalisation de l'état locatif annuel.

Capital selon estimation fiscale

Indiquez le capital selon l'estimation fiscale pour les autres immeubles loués, notamment les immeubles servant exclusivement et directement à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie, les terrains improductifs, les villas et les immeubles en copropriété par étage, estimés en tenant compte [des critères indiqués](#).

Nouvelles constructions

Vous pouvez vous référer aux commentaires faits pour les [immeubles occupés par le propriétaire](#).

Loyers encaissés

Indiquez les loyers encaissés durant l'année 2024, aussi bien pour les immeubles locatifs que pour les immeubles loués.

Frais d'entretien ICC et IFD

Vous pouvez choisir, pour chaque immeuble, entre le forfait selon l'âge du bâtiment et les frais d'entretien effectifs.

Forfait

Le forfait est calculé en pourcent des [loyers encaissés \(IFD\)](#):

Âge du bâtiment au 1^{er} janvier 2024	IFD
inférieur ou égal à 10 ans	10%
supérieur à 10 ans	20%

Aucun forfait n'est applicable pour l'ICC.

Frais d'entretien effectifs

Vous pouvez vous référer [aux commentaires pour les immeubles occupés](#).

Exemple

Immeuble locatif

État des loyers (État locatif): 100'000.-

Immeuble de logements, **3.83%**

Taux de capitalisation

État des loyers capitalisés = **2'610'966.-**
100'000.- / 3.83%

Exemple

Immeuble loué

Prix d'achat = 2'100'000.-

Capital selon estimation **2'100'000.-**

Immeubles commerciaux

15.30 | Immeubles commerciaux, industriels

Vous pouvez vous référer aux [commentaires pour les immeubles locatifs ou loués](#).

Veuillez noter néanmoins que la déduction forfaitaire pour frais d'entretien n'entre pas en ligne de compte pour les immeubles utilisés par des tiers à des fins commerciales.

Immeubles épargne logement

15.40 | Immeubles épargne logement, PPE-HLM (arrêté du Conseil d'État d'avant 2001)

Cette rubrique se complète exactement comme sous le chiffre 15.10, cependant elle doit être remplie uniquement pour la partie exonérée. Vous pouvez vous référer aux [commentaires pour les immeubles occupés](#).

PPE

Les subventions perçues doivent être reportées au code 15.43, annexe D2. La part non exonérée de cette subvention est à déclarer au code 15.13, annexe D1.

Immeubles HLM

15.50 | Immeubles HLM (arrêté du Conseil d'État d'avant 2001)

Cette rubrique se complète exactement comme sous le chiffre 15.20, cependant elle doit être remplie uniquement pour la partie exonérée. Vous pouvez vous référer aux [commentaires pour les immeubles locatifs ou loués](#).

HLM

Les subventions doivent être intégrées dans l'état des loyers et les loyers encaissés. La part non exonérée de cette subvention est à déclarer avec les loyers encaissés non exonérés (15.20). Pour l'IFD, les subventions sont imposables en totalité.

Subvention chèque bâtiment énergie

Les subventions accordées dans le cadre du chèque bâtiment énergie constituent des revenus pleinement imposables.

Les subventions perçues doivent être reportées au code 15.13 pour les immeubles occupés ou intégrées dans les loyers encaissés pour les immeubles loués.

Impôt immobilier complémentaire (IIC)

L'impôt immobilier complémentaire est prélevé annuellement sur les immeubles sis dans le canton de Genève.

Cet impôt s'élève à **1%** de l'estimation fiscale, sans appliquer l'abattement de 4% par année d'occupation continue et sans défaillance d'aucune dette.

L'impôt immobilier complémentaire est calculé sur la valeur de l'immeuble au 31 décembre de l'année fiscale, soit au 31 décembre 2024. C'est le contribuable propriétaire du bien à cette date qui en est redevable.

Cet impôt fait partie des [frais d'entretien déductibles](#).

Report de frais immobiliers

Revenus perçus de l'installation photovoltaïque

Le montant de la rétribution de l'énergie produite est un revenu qui doit être déclaré sur l'annexe D de la déclaration. Pour ce faire, il faut faire figurer le montant perçu sous le code 15.20 (immeuble loué) de la déclaration, en créant une ligne avec une fortune à 0.- et en mettant le montant perçu au niveau des revenus. A titre informatif, le montant de la rétribution n'est pas déductible au titre de charges et frais d'entretien d'immeuble.

Les frais d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, de même que les **frais de démolition** en vue d'une construction de remplacement peuvent, sous certaines conditions, être reportés les deux années fiscales suivantes au plus s'ils n'ont pas pu être totalement déduits l'année de déduction des frais, ceci en raison d'un revenu net négatif. Les autres types de frais immobiliers ne peuvent pas bénéficier d'un tel report.

Le report des frais d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement et des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement n'est possible que si ces frais ont été intégralement déclarés l'année de leur facturation.

La déduction ne porte que sur la part des frais qui n'a pas pu être déduite l'année de la facturation en raison du fait qu'elle a conduit à un revenu net négatif. Par revenu net négatif, il faut comprendre que la somme des frais d'acquisition de l'ensemble des revenus et des déductions générales totales sont supérieures aux revenus imposables. Les déductions sociales ne sont pas prises en considération dans le calcul. S'il subsiste un solde reportable au-delà des deux années qui suivent l'année de facturation, celui-ci ne pourra plus être déduit.

En cas de déménagement en Suisse ou de transfert de la propriété de l'immeuble après l'exécution de la construction de remplacement, le contribuable conserve le droit de déduire le solde des frais pouvant être reporté. Cela s'applique aussi en cas de départ à l'étranger si l'immeuble reste la propriété du contribuable.

En cas de décès du contribuable, les dépenses non encore imputées peuvent être reportées sur le conjoint survivant et les autres héritiers.