

Location d'immeubles, fin de la provision pour grands travaux d'entretien

Une récente information publiée par l'Administration fiscale genevoise annonce la fin de la pratique en matière de provisions pour grands travaux d'entretien dès la période fiscale 2020.

Nous vous rappelons que cette pratique genevoise avait pour but de permettre la constitution d'une provision dans les comptes d'une société ou d'un indépendant, afin de couvrir des coûts futurs liés à des travaux d'entretien sur des immeubles locatifs.

À ce jour, cette provision ne peut être constituée qu'aux conditions suivantes :

- Elle s'élève annuellement au maximum à 10% des loyers encaissés.
- Elle ne peut pas être supérieure à 2x le total des loyers encaissés au cours du dernier exercice.
- La provision doit être dissoute si elle n'est pas utilisée dans les 10 ans.
- Une perte comptable issue de la constitution de cette provision n'est pas admissible fiscalement.

Toutefois et d'un point de vue fiscal, la constitution d'une provision n'est admissible qu'aux trois conditions suivantes :

1. La provision est dûment comptabilisée.
2. Le risque de perte ou de charge qu'elle est censée couvrir peut être qualifié de certain ou quasi-certain. Pour faire face à ce risque, la comptabilisation de la provision doit être exigée par le droit commercial en application du principe de prudence.
3. Ce risque a pris naissance dans l'exercice commercial au cours duquel la provision a été constituée.

Ainsi, les provisions pour charges futures ne sont pas admises sur le plan fiscal si elles ne remplissent pas cumulativement ces conditions. Afin de se conformer aux règles ci-dessus, l'Administration fiscale genevoise a décidé de supprimer, dès la période fiscale 2020, sa pratique consistant à accepter une provision pour grands travaux d'entretien.

Dès lors, deux possibilités s'offrent aux sociétés et propriétaires concernés :

- Si le contribuable peut justifier de l'existence d'un contrat ferme **signé avant le 31 décembre 2019**, avec une autorisation de construire (si besoin) délivrée avant cette date, il peut maintenir cette provision dans ses comptes. Néanmoins celle-ci devra être dissoute en 2020, voire en 2021 si les travaux entrepris en 2020 ne sont pas entièrement réalisés.
- Si le contribuable s'engage formellement (demande écrite et jointe à la déclaration d'impôt 2019) à réaliser et terminer les travaux d'ici la fin de la période fiscale 2023, la provision existante au 31 décembre 2019 pourra également être maintenue. En outre, la provision devra faire l'objet d'une dissolution à due concurrence et au fur et à mesure des travaux réalisés. La taxation de la période fiscale 2019 sera suspendue jusqu'à la dissolution totale de la provision mais au plus tard jusqu'à la taxation de la période fiscale 2023.

Si le contribuable ne peut pas justifier ces travaux, il doit dissoudre la provision avant la fin de la période fiscale 2019. Si cela n'est pas le cas, elle sera réintégrée dans le bénéfice ou revenu imposable, respectivement le capital ou la fortune imposable, par l'Administration fiscale genevoise elle-même.