

TOUT L'IMMOBILIER

LA CHRONIQUE DE L'AGEDEC, Association genevoise pour la défense des contribuables (*)

INDEXATION DES VALEURS LOCATIVES

Par **Maître Michel LAMBELET**

Avocat – Expert en Fiscalité, Président de l'AGEDEC, GENEVE

Inscrivez-vous au séminaire AGEDEC !

Le système de détermination des valeurs locatives – tant cantonales que fédérales – des biens immobiliers occupés par leur propriétaire présuppose certes une définition de la valeur locative de base (en fonction de divers critères tels notamment la surface, l'année de construction, l'emplacement et le type de construction), mais également une adaptation de cette valeur locative de base en fonction d'un indice correcteur.

L'indice de base (100) - fixé par rapport à l'indice genevois des loyers de référence en mai 1993 - a été utilisé pour la première fois en 1995. Cet indice a depuis lors évolué chaque année. Il a ainsi passé à 103,6% en mai 1995 (on s'attachait alors à son évolution tous les deux ans puisque le système d'imposition fédéral était bisannuel), puis a continué d'augmenter pour atteindre en mai 2001 113,8%, pour s'élever à 123,3% en mai 2006.

En d'autres termes, les valeurs locatives connues en 1995 devaient être augmentées de 23,3% à la fin de l'année 2006, et l'on se souviendra que l'on avait adapté par le passé que deux fois les valeurs locatives pour tenir compte de l'augmentation de l'indice à 113,8%. Une première fois lors de la période fiscale 1999-2000 où les valeurs locatives de base avaient été augmentées de + 3,6%, puis une seconde fois lors de la période fiscale 2003 où les valeurs locatives de base étaient passées de 103,6% à 113,8% (soit une augmentation de 10,2 point d'indice correspondant à une hausse des valeurs locatives connues en 2002 de 9,85 %).

Le passage de l'indice de 113,8% à 123,3%, soit 9,5 points d'indice - correspondant à une augmentation de 8,35% des valeurs locatives que les contribuables connaissent (« subissent ») depuis 2003 - aurait dû être répercuté au début 2007 ; toutefois les discussions concernant un nouveau calcul des valeurs locatives étant encore en cours, cette augmentation due à la variation de l'indice de référence a été retardée d'une année.

Cette augmentation de 8,35% due uniquement à l'adaptation des loyers à l'indice genevois des loyers n'aura pas lieu en début 2008 en tant que telle, puisqu'elle a été englobée dans la nouvelle détermination des valeurs locatives qui seront déterminantes pour la prochaine déclaration d'impôt.

Cette problématique de l'indexation des valeurs locatives fera également débat lors du prochain séminaire organisé par l'AGEDEC dans sa partie traitant des nouvelles valeurs locatives genevoises et fédérales.

Insérer le bulletin d'inscription.

Insérer le bulletin de demande d'adhésion.

* * *

(*) association créée en 2005 dont les membres fondateurs ont été Mme et M LARPIN (Impôts Service) ainsi que Me Michel LAMBELET