



ASSOCIATION GENEVOISE POUR LA DÉFENSE DES CONTRIBUABLES

Nouvelle détermination de la valeur locative des biens immobiliers

Depuis le début de l'année, l'Administration fiscale cantonale adresse aux propriétaires qui occupent leur bien immobilier le nouveau montant de leur valeur locative pour leur déclaration 2007.

La problématique de la détermination de nouvelles valeurs locatives tant genevoises, que fédérales, a fait l'objet du séminaire de l'AGEDEC du 29 novembre 2007, dont la teneur est reproduite dans le cadre de la Chronique de l'AGEDEC, vu son intérêt pour l'ensemble des contribuables propriétaires d'une part et qui, d'autre part, leur permettra de comprendre le courrier du service immobilier de l'AFC (et éventuellement de le contester).

1. Système de calcul des valeurs locatives genevoises et fédérales utilisé jusqu'à fin 2007

Valeur locative brute fédérale de base

Depuis quelque 15 ans, l'Administration se basait sur un "questionnaire destiné aux propriétaires d'appartement et de villa" pour déterminer une valeur locative d'un bien immobilier occupé par son propriétaire.

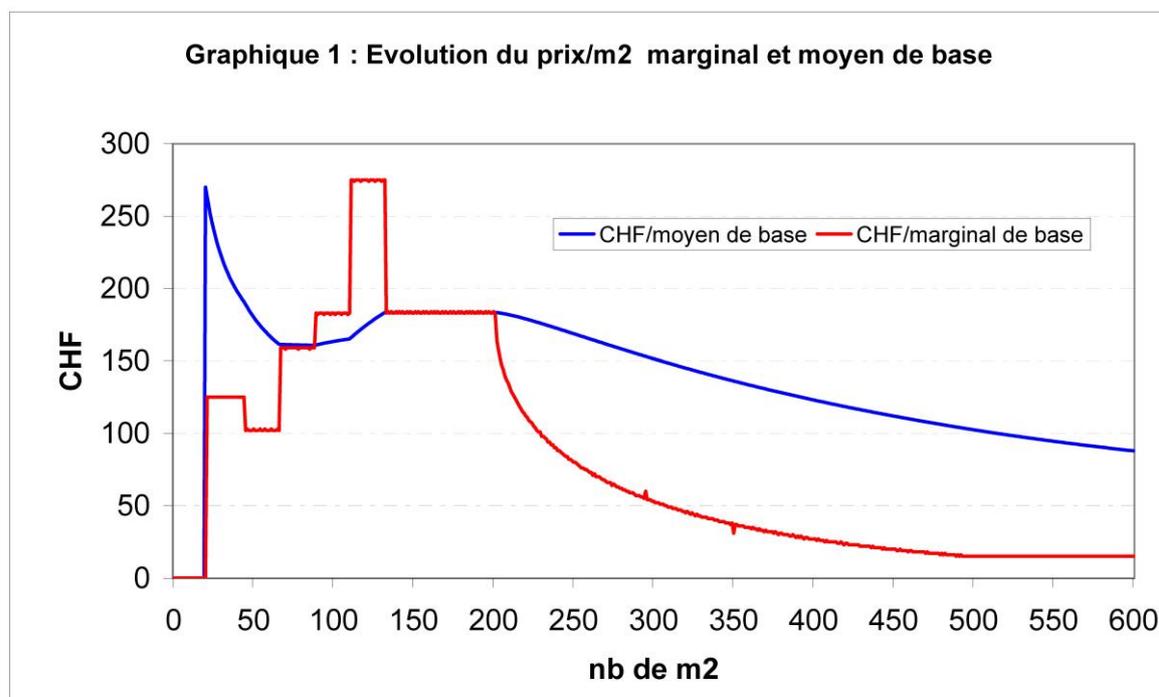
Ce formulaire aboutissait à la fixation de la valeur locative fédérale brute avant frais d'entretien ou déduction du forfait. Ce questionnaire comprenait 4 pages.

Dans le cadre de la première page, le premier élément significatif du calcul reposait sur la surface habitable, calculée en m² et transformée en une valeur financière selon un barème figurant à la page 4 dudit formulaire.

Le prix afférent à chaque m² de surface habitable n'était pas une valeur constante.

Il avait été ainsi fixé un prix marginal pour chaque m² qui variait entre CHF 275.- et CHF 15.- le m².

(cf. graphique 1)



En tenant compte du prix marginal de chaque m², il était possible de déterminer le prix de base moyen du m² retenu pour tel ou tel objet immobilier. Il s'agissait en effet d'additionner chaque m² au prix retenu et de diviser la somme ainsi obtenue par la totalité des m².

Le prix moyen de base du m² évoluait entre CHF 270.- le m² pour tendre à quelque CHF 88.- le m² en moyenne pour les très grands objets.
(cf. graphique 1)

Correctifs de la valeur locative de base

La valeur locative fédérale de base, déterminée en fonction des m² par rapport à la table de la page 4, faisait ensuite l'objet de correctifs en fonction de différents critères stipulés aux pages 1, 2 et 3 du formulaire (selon le type d'habitation, selon l'aménagement de l'immeuble, la vétusté et les nuisances, ainsi que la situation générale de l'objet considéré).

Indexation

Une fois la valeur locative brute de base corrigée pour l'impôt fédéral direct déterminée, celle-ci faisait l'objet d'une indexation dès lors que les montants fixés à la page 4 dudit formulaire étaient basés sur des chiffres déterminés en mai 1993.

Les chiffres de la page 4 du formulaire correspondant à un indice de base 100, qui devait être revu en fonction de la variation de l'indice genevois des loyers de référence. C'est ainsi que dès la période fiscale 1999-2000 les valeurs obtenues avaient été indexées puisque l'indice était passé de 100 à 103,6%. Partant, les valeurs locatives brutes de base corrigées avaient été augmentées de 3,6% dès la période fiscale 1999-2000.

Une nouvelle indexation avait été effectuée dès la période fiscale 2003 sur la base de l'indice genevois des loyers de référence tel qu'établi en mai 2001 et qui s'élevait à 113,8%.

Dès lors, une nouvelle augmentation de la valeur locative de base corrigée au niveau fédéral de 9,85% était survenue (passage de l'indice de 103,6 à 113,8).

Détermination de la valeur locative cantonale

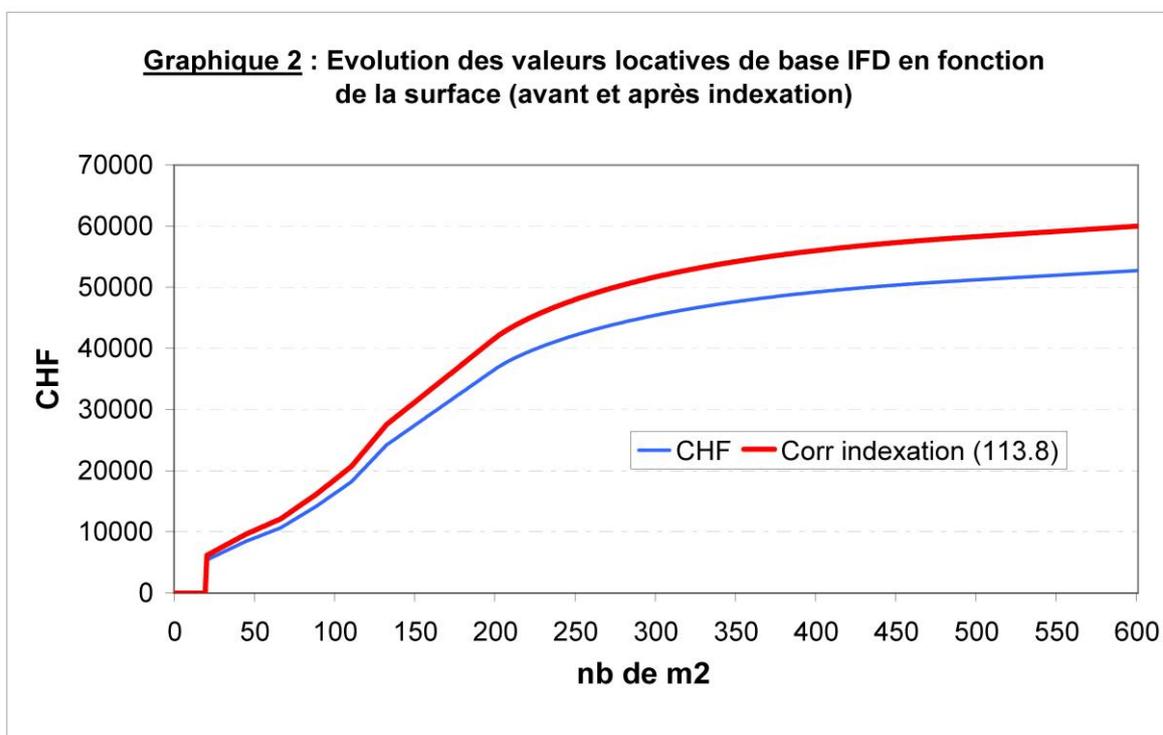
Après avoir déterminé la valeur locative brute corrigée et indexée au niveau fédéral, cette valeur était reprise au niveau cantonal avec toutefois une nouvelle modification, à savoir une réduction de cette valeur de 4% par année d'occupation continue du bien, mais à concurrence au plus d'une réduction de 40%.

En d'autres termes, si la valeur locative brute fédérale corrigée avant indexation s'élevait à CHF 20'000.-, après indexation elle s'élevait à CHF 22'760.- au niveau fédéral et au niveau cantonal, si la personne – par exemple – occupait son bien depuis 5 ans, elle avait droit à une réduction de 20% (5 années à 4%), soit une valeur locative cantonale de CHF 18'208.-

Si en revanche le propriétaire occupait son bien depuis 12 ans, sa valeur locative cantonale correspondait à 60% de la valeur locative brute corrigée et indexée fédérale (CHF 22'760.- moins 10 fois 4%, soit 40%), soit un montant de CHF 13'656.-

Evolution des valeurs locatives de base en fonction de leur surface

Sur la base du questionnaire destiné aux propriétaires d'appartement et de villa, l'on pouvait déterminer le prix de base avant correctif et indexation de la valeur locative d'un bien en fonction de son nombre de m² (cf. graphique 2).



Cette évolution en fonction des m² de base ayant fait l'objet d'une indexation de 13,8%, raison pour laquelle cette courbe devait être corrigée depuis la période fiscale 2003 en fonction de l'indexation (cf. graphique 2).

C'est ainsi qu'un bien immobilier d'une surface de respectivement 50, 100, 200 et 300 m² conditionnait une valeur locative de base fédérale avant correctif et indexation de respectivement CHF 9'014.-, CHF 16'338.-, CHF 36'682 et CHF 45'436.- et après indexation, mais avant correctifs, de respectivement CHF 10'258.-, CHF 18'593.-, CHF 41'744.- et CHF 51'706.-

A suivre...

Publié le 14 janvier 2008

Par **Maître Michel, LAMBELET** Avocat – expert en fiscalité.

Tout l'immobilier, la Chronique de l'AGEDEC, (Association genevoise pour la défense du contribuable), association créée en 2005 dont les membres fondateurs ont été Monsieur et Madame LARPIN ainsi que Me LAMBELET.

Formulaire d'adhésion en ligne sur : WWW.AGEDEC.CH