

Nouvelle détermination de la valeur locative des biens immobiliers (3)

Nouveau système mis en place

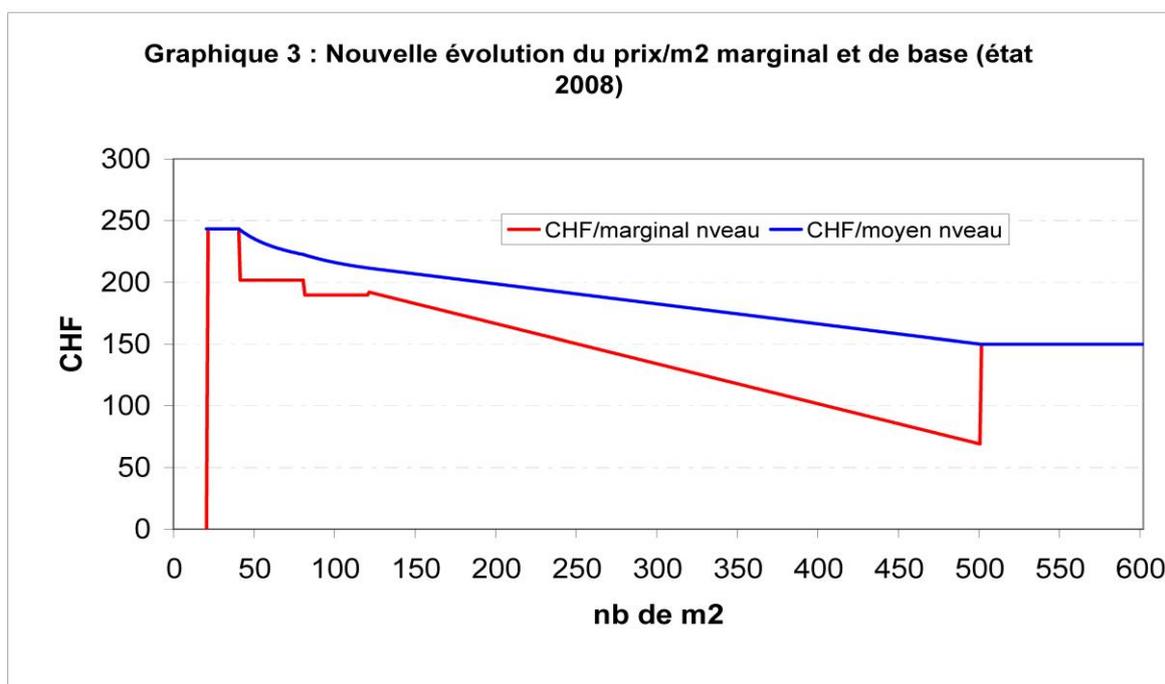
Maintien du formulaire

Les travaux d'adaptation des valeurs locatives ont été menés en poursuivant deux objectifs: fonder les nouvelles valeurs locatives sur le marché immobilier et éviter, si faire se pouvait, toute charge administrative supplémentaire pour l'Administration.

Ainsi, il a été décidé de conserver telles quelles les trois premières pages du formulaire, seule la quatrième page, à savoir les prix au m² devant être modifiée.

Nouvelle valeur locative brute fédérale de base

Les prix au m² pour la nouvelle détermination des valeurs ont été définies pour les 120 premiers m² sur la base des données statistiques relatives aux loyers libres mensuels moyens des logements par m², époque de construction 1971-1980, fournies par l'Office cantonal de la statistique, puis jusqu'à 500 m² par l'utilisation d'une formule de dégressivité constante du prix du m² visant à atteindre une valeur locative de CHF 75'000.- pour un objet de 500 m². Et enfin, pour chaque m² supplémentaire à 500 m² sur la base d'un prix fixe de CHF 150.- par m² supplémentaire.
(cf. graphique 3)



Pour les données provenant de l'Office cantonal de la statistique, l'époque de construction retenue permettait d'être «en phase» avec le coefficient lié à la vétusté figurant au point 4 de la troisième page du questionnaire.

Correctif de la valeur locative de base

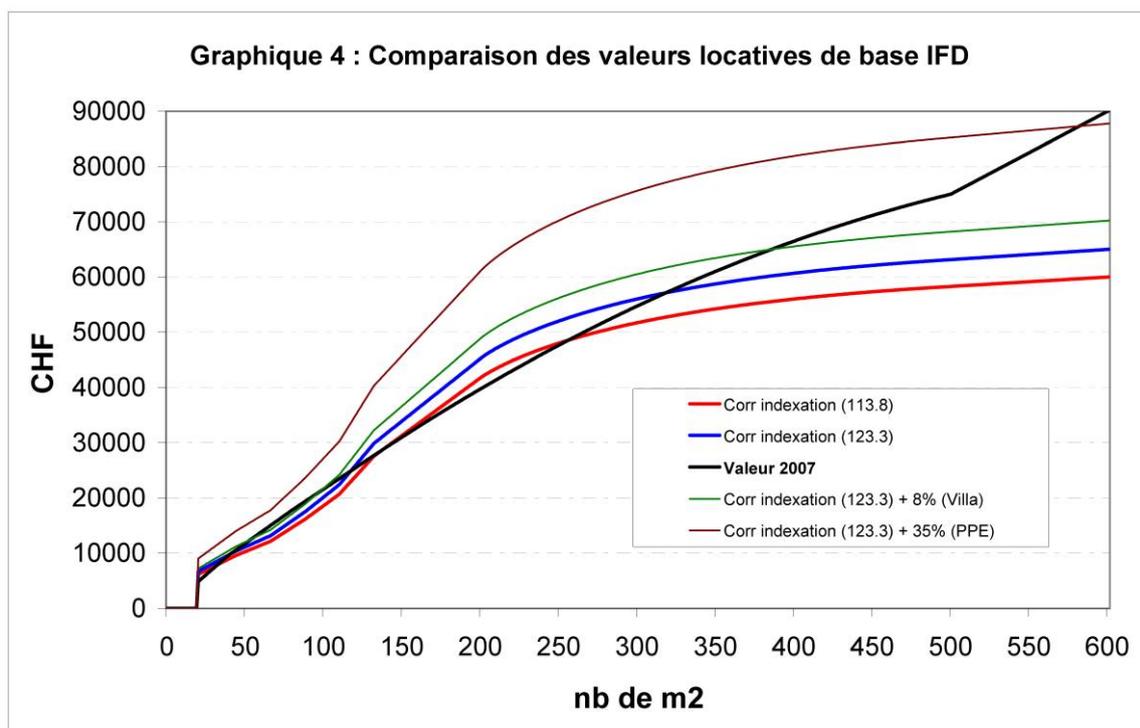
Comme dans l'ancienne détermination et du fait de la conservation du formulaire, les correctifs faisant l'objet des différents critères stipulés aux pages 1 à 3 du formulaire s'appliquent également, que ce soit à la hausse ou à la baisse.

A cet égard, rien n'a changé par rapport à la situation valable jusqu'à fin 2007.

Indexation

Alors que l'ancienne valeur locative devait faire l'objet d'une indexation à 123,3%, les nouvelles valeurs locatives ont – en revanche – remis le compte de l'indexation à 0, à savoir qu'il n'y a pas lieu d'augmenter de quelque montant que ce soit les nouvelles valeurs locatives fédérales de base.

(cf. graphique 4)



Dans l'avenir, le principe de l'indexation qui sera opéré tous les 4 ans, débutera pour la première fois à la période fiscale 2009 afin d'être en adéquation avec les autres éléments de la loi fiscale genevoise devant faire l'objet d'une indexation en 2009 en vertu de l'article 19 alinéa 2 LIPP-V.

Comparaison des nouvelles valeurs locatives de base en fonction de leur surface

Sur la base de la nouvelle tablette valable dès le 1er janvier 2008, l'on peut déterminer le prix de base avant correctif d'un bien en fonction du nombre de m² et le comparer à l'ancienne valeur que l'on connaissait (avec indexation à 113,8) mais également avec l'ancienne valeur que l'on aurait connu suite à la nouvelle indexation, qui aurait dû entrer en vigueur au 1er

janvier 2007 (indexation 123,3).
(cf. graphique 4)

C'est ainsi que l'on peut constater qu'un bien immobilier d'une surface respectivement de 50, 100, 200 et 300 m² aurait conditionné une valeur locative de base, selon l'ancien système et dûment indexé à 123,3%, de respectivement CHF 11'114.-, CHF 20'145.-, CHF 45'229.- et CHF 56'023.- alors que les nouvelles valeurs 2008 seront de respectivement CHF 11'752.-, CHF 21'601.-, CHF 39'732.- et CHF 54'732.-

A suivre...

Publié le 11 février 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