



AFC
Direction générale
Case postale 3937
1211 Genève 3

AUX ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES

N/réf. : ST/CT/nw

Genève, le 28 juin 2007

Information N°5/2007

Nouvelle détermination de la valeur locative genevoise

A) Contexte

L'imposition de la valeur locative des biens immobiliers occupés par leurs propriétaires, prévue par les dispositions légales¹, est déterminée sur la base d'un questionnaire ad-hoc.

La version actuelle du questionnaire adressé aux propriétaires d'appartements et de villas, permettant de calculer la valeur locative des biens immobiliers occupés, est en vigueur depuis la période fiscale 1995-1996 (période de calcul 1993-1994 en système praenumerando) en ce qui concerne l'impôt fédéral direct, respectivement l'année fiscale 2001 pour l'impôt cantonal et communal.

Sur la base des résultats d'une enquête menée par ses soins, l'administration fédérale des contributions a considéré que les valeurs locatives genevoises étaient trop faibles et qu'elles devaient être majorées de, respectivement 8 % pour les villas et 35 % pour les propriétés par étage (PPE).

B) Évolution du contexte

L'administration fiscale cantonale a jugé qu'une redéfinition de la méthode de détermination de la valeur locative de base était plus judicieuse qu'une simple majoration du système existant. Une analyse approfondie du barème de la détermination de la valeur locative devant permettre de la rendre conforme aux paramètres actuels du marché immobilier².

Nouvelle disposition à partir du 1er janvier 2011 :
art. 24 al. 1 let. b LIPP.

¹ Art. 21 al. 1 let. b) de la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD)
Art. 7 al. 1 de la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID)
Art. 7 al. 1 let. b) de la Loi sur l'imposition des personnes physiques - impôt sur le revenu - LIPP IV

² La valeur locative devant correspondre au sens de la loi, respectivement de la jurisprudence du Tribunal fédéral, au prix pondéré du marché locatif

A cet effet et pour prendre en considération les intérêts de tous, elle a constitué un groupe de travail réunissant des membres des administrations fiscales cantonale et fédérale ainsi que des milieux immobiliers genevois concernés (la Chambre immobilière genevoise et l'Association Pic-Vert pour la défense des propriétaires de villas).

Les travaux de ce groupe de travail ont été menés avec le double objectif de les fonder sur le marché immobilier, d'une part, et d'éviter toute charge administrative supplémentaire, d'autre part.

Le résultat des travaux, tel qu'approuvé par toutes les parties représentées, est une redéfinition de la valeur locative de base, sans qu'il ne soit par ailleurs apporté de modification aux autres paramètres, de sorte que ce nouveau modèle allie simplicité administrative et technique.

C) Présentation de la nouvelle valeur locative

La nouvelle valeur locative est définie sur la base des données statistiques relatives au loyer libre mensuel moyen des logements par m², époque de construction 1971-1980, fournies par l'Office cantonal de la statistique³.

L'époque de construction retenue a l'avantage de correspondre au coefficient de surestimation "1" du questionnaire actuel destiné aux propriétaires d'appartements et de villas existant.

D) Indexation des valeurs locatives

Le principe d'indexation se fonde sur les dispositions de l'article 19 LIPP-V relatif à l'indexation des déductions. Les valeurs locatives sont indexées tous les 4 ans, la première fois pour la période fiscale 2009.

Le taux d'indexation se détermine compte tenu de l'évolution de la moyenne de l'ensemble des logements à loyer libre, époque de construction 1971 - 1980⁴, entre mai 2006 (base 100) et mai 2009 pour la première indexation.

Le même principe reste applicable pour les indexations suivantes.

Nouvelle teneur : des art. 21 al. 2 LIFD et 24 al. 2 LIPP, en vertu desquelles la valeur locative se détermine compte tenu des conditions locales.

E) Portée et entrée en vigueur

La nouvelle valeur locative genevoise, applicable tant au plan de l'impôt fédéral direct que de l'impôt cantonal et communal, entre en vigueur le 1^{er} janvier 2007, soit pour la période fiscale 2007.

Stéphane Tanner
Directeur général

Annexe : nouvelle version du questionnaire destiné aux propriétaires d'appartements et de villas

³ "Le niveau des loyers à Genève - Statistique des loyers de mai 2006", Études et documents 43, p. 128

⁴ Donnée publiée chaque année dans la publication "Le niveau des loyers à Genève"

3) AMENAGEMENT DE L'IMMEUBLE (indiquer d'une croix ce qui convient ainsi que le total des points)

Isolation:	Mauvaise	☐	0 pt	Sanitaire:	Bain/douche et WC non séparés	☐	0 pt
	Bonne	☐	1 pt		Bain/douche et WC séparés	☐	1 pt
Fenêtres:	Simple vitrage	☐	0 pt		2 salles de bains et plus	☐	2 pts
	Double vitrage ou verre isolant	☐	1 pt	Cheminée(s) d'agrément:		☐	1 pt
Chauffage:	Fourneaux	☐	0 pt	Garage/parking intérieur:	une place	☐	1 pt
	Central	☐	1 pt		plus d'une place	☐	2 pts
Eau chaude:	Chauffe-eau individuel (cumulus)	☐	0 pt	Piscine:	Extérieure: moins de 25 m ²	☐	1 pt
	Service général	☐	1 pt		25 m ² et plus	☐	2 pts
Cuisine:	Sans bloc-cuisine	☐	0 pt		Couverte ou intérieure	☐	3 pts
	Avec bloc-cuisine	☐	1 pt		En copropriété	☐	1 pt
				Tennis:	Privé	☐	2 pts
					En copropriété	☐	1 pt

Total points aménagement

Total = points

Appartements	Villas	Coefficient « aménagement »
☐ 0 à 3 pts	☐ 0 à 3 pts	= 0.75 (très modeste)
☐ 4 et 5 pts	☐ 4 et 5 pts	= 0.9 (simple)
☐ 6 et 7 pts	☐ 6 à 9 pts	= 1 (standard)
☐ 8 et 9 pts	☐ 10 et 11 pts	= 1.1 (supérieur à la moyenne)
☐ 10 pts et plus	☐ 12 pts et plus	= 1.25 (luxueux)

Coefficient « aménagement »
en fonction du nombre des points

C2 =

4) VETUSTE (indiquer d'une croix ce qui convient)

Selon la date de l'achèvement des travaux de construction
(idem en cas de rénovation lourde ou de transformation importante):

	Coefficient
- postérieure au 1.1.1981	☐ = 1.1
- entre le 1.1.1971 et le 31.12.1980	☐ = 1
- antérieure au 1.1.1971 (selon l'état de la toiture, façades, revêtements muraux/sols, sanitaires et chaufferie):	
a) état globalement satisfaisant	☐ = 0.9
b) des réparations importantes sont nécessaires	☐ = 0.8
Lesquelles ?	
c) bâtiment en très mauvais état	☐ = 0.7
préciser:	

Coefficient « vétusté »

C3 =

5) NUISANCES (indiquer d'une croix ce qui convient)

Zone de bruit et distance des nuisances par rapport au logement et non à la parcelle, mais il doit s'agir véritablement d'une nuisance importante et non d'un désagrément occasionnel.

	Coefficient
Normal	☐ = 1
Aéroport:	
« Valeur d'alarme (VA) » (courbe rouge)	☐ = 0.7
« Valeur limite d'immissions (VLI) » (courbe bleue)	☐ = 0.8
« Valeur de planification (VP) » (courbe verte)	☐ = 0.9
Ces valeurs limites d'exposition au bruit de l'Aéroport Genève-Cointrin, agrégées, peuvent être obtenues auprès du service immobilier ou du service de l'aménagement du territoire (DT)	
Autoroute ou voie CFF (moins de 100 m sans protection phonique)	☐ = 0.9
Station d'épuration ou d'incinération, usine avec émanations (moins de 1.5 km)	☐ = 0.9
Stand de tir (moins de 1.5 km, sans obstacle naturel)	☐ = 0.9
Carrefour bruyant ou route à trafic intense (moins de 50 m sans protection)	☐ = 0.95

Coefficient « nuisances »

C4 =

En cas de facteurs cumulés, multiplication des coefficients entre eux

6) SITUATION GENERALE (indiquer d'une croix ce qui convient)

(Critères : orientation, ensoleillement, vue, voies d'accès)

	Coefficient
Mauvaise (peu de soleil et vue très limitée)	= 0.9
Normale	= 1
Bonne (bon ensoleillement, vue dégagée)	= 1.05
Vue sur le lac	= 1.1

Coefficient « situation »

C5 =

Récapitulatif pour la détermination de la valeur locative brute pour l'Impôt Fédéral Direct (IFD) et l'Impôt Cantonal et Communal Genevois (ICC) 2007

Valeur locative de base (nouvelle teneur)	VLb =		F
multipliée par le coefficient « type d'habitation »	C1 =		F
multiplié par le coefficient « aménagement »	C2 =		F
multiplié par le coefficient « vétusté »	C3 =		F
multiplié par le coefficient « nuisances »	C4 =		F
multiplié par le coefficient « situation »	C5 =		F
		Valeur locative brute =	F

(valeur à reporter dans votre déclaration fiscale, feuille D, rubrique 15.10 ou 15.40, colonne IFD, 3. Revenu, Valeur locative brute)

Observations

Date : . . 20

Signature

Une expertise individuelle demeure réservée si le résultat de ce questionnaire ne correspond manifestement pas à la valeur du marché.

INFORMATION SUR LES FRAIS D'ENTRETIEN DEDUCTIBLES DE LA VALEUR LOCATIVE (à déclarer avec la déclaration fiscale) Au choix, par année, par immeuble et par impôt (IFD et/ou ICC) :

- **Déduction forfaitaire** : selon l'âge du bâtiment au début de la période fiscale (1.1.2007) :

	jusqu'à 10 ans	plus de 10 ans	
IFD	10 %	20 %	de la valeur locative brute
ICC	7 %	17,5 %	de la valeur locative brute diminuée de l'abattement pour durée d'occupation continue et limitée au taux d'effort

- **Frais effectifs** (veuillez annexer à la déclaration fiscale une copie des pièces justificatives)

Frais nécessaires à l'entretien (réparations et rénovations, si elles n'entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble), primes d'assurances relatives aux immeubles et frais d'administration par des tiers. *Sont réservés les frais que le contribuable doit engager au cours des cinq premières années pour entretenir une propriété nouvellement acquise qui avait été mal entretenue jusqu'ici par le propriétaire précédent.* En cas de propriété par étages, sont également compris les versements obligatoires du propriétaire au fonds de rénovation pour autant que celui-ci ne puisse plus disposer des montants versés et à condition que ceux-ci soient affectés exclusivement à la couverture de frais d'entretien et de rénovation.

Valeur locative de base (nouvelle teneur) selon la surface habitable

m²	Frs	m²	Frs	m²	Frs	m²	Frs	m²	Frs	m²	Frs	m²	Frs	m²	Frs	m²	Frs
20	4'867	75	16'796	130	27'302	185	37'202	240	46'121	295	54'059	350	61'015	405	66'990	460	71'984
21	5'110	76	16'998	131	27'490	186	37'373	241	46'274	296	54'194	351	61'133	406	67'090	461	72'066
22	5'354	77	17'200	132	27'679	187	37'544	242	46'427	297	54'329	352	61'250	407	67'189	462	72'148
23	5'597	78	17'402	133	27'867	188	37'714	243	46'579	298	54'464	353	61'367	408	67'288	463	72'229
24	5'840	79	17'603	134	28'055	189	37'884	244	46'731	299	54'598	354	61'483	409	67'387	464	72'309
25	6'084	80	17'805	135	28'242	190	38'053	245	46'883	300	54'732	355	61'599	410	67'485	465	72'390
26	6'327	81	17'995	136	28'429	191	38'223	246	47'035	301	54'865	356	61'715	411	67'583	466	72'470
27	6'570	82	18'185	137	28'616	192	38'392	247	47'186	302	54'999	357	61'830	412	67'681	467	72'550
28	6'814	83	18'375	138	28'803	193	38'560	248	47'337	303	55'132	358	61'945	413	67'778	468	72'629
29	7'057	84	18'564	139	28'989	194	38'729	249	47'487	304	55'264	359	62'060	414	67'875	469	72'708
30	7'300	85	18'754	140	29'175	195	38'897	250	47'637	305	55'397	360	62'175	415	67'971	470	72'787
31	7'544	86	18'944	141	29'360	196	39'064	251	47'787	306	55'529	361	62'289	416	68'068	471	72'865
32	7'787	87	19'134	142	29'545	197	39'232	252	47'937	307	55'660	362	62'403	417	68'164	472	72'944
33	8'030	88	19'323	143	29'730	198	39'399	253	48'086	308	55'792	363	62'516	418	68'259	473	73'021
34	8'274	89	19'513	144	29'915	199	39'565	254	48'235	309	55'923	364	62'629	419	68'355	474	73'099
35	8'517	90	19'703	145	30'099	200	39'732	255	48'383	310	56'053	365	62'742	420	68'450	475	73'176
36	8'760	91	19'893	146	30'283	201	39'898	256	48'531	311	56'184	366	62'855	421	68'544	476	73'253
37	9'004	92	20'082	147	30'467	202	40'064	257	48'679	312	56'314	367	62'967	422	68'639	477	73'329
38	9'247	93	20'272	148	30'650	203	40'229	258	48'827	313	56'444	368	63'079	423	68'733	478	73'406
39	9'490	94	20'462	149	30'833	204	40'394	259	48'974	314	56'573	369	63'190	424	68'827	479	73'482
40	9'734	95	20'652	150	31'015	205	40'559	260	49'121	315	56'702	370	63'302	425	68'920	480	73'557
41	9'936	96	20'842	151	31'198	206	40'723	261	49'268	316	56'831	371	63'413	426	69'013	481	73'632
42	10'137	97	21'031	152	31'380	207	40'887	262	49'414	317	56'959	372	63'523	427	69'106	482	73'707
43	10'339	98	21'221	153	31'561	208	41'051	263	49'560	318	57'087	373	63'633	428	69'198	483	73'782
44	10'541	99	21'411	154	31'742	209	41'215	264	49'705	319	57'215	374	63'743	429	69'290	484	73'856
45	10'743	100	21'601	155	31'923	210	41'378	265	49'851	320	57'343	375	63'853	430	69'382	485	73'930
46	10'944	101	21'790	156	32'104	211	41'541	266	49'996	321	57'470	376	63'962	431	69'474	486	74'004
47	11'146	102	21'980	157	32'284	212	41'703	267	50'140	322	57'596	377	64'071	432	69'565	487	74'077
48	11'348	103	22'170	158	32'464	213	41'865	268	50'285	323	57'723	378	64'180	433	69'655	488	74'150
49	11'550	104	22'360	159	32'644	214	42'027	269	50'429	324	57'849	379	64'288	434	69'746	489	74'222
50	11'752	105	22'550	160	32'823	215	42'189	270	50'572	325	57'975	380	64'396	435	69'836	490	74'295
51	11'953	106	22'739	161	33'003	216	42'350	271	50'716	326	58'100	381	64'504	436	69'926	491	74'367
52	12'155	107	22'929	162	33'181	217	42'511	272	50'859	327	58'226	382	64'611	437	70'015	492	74'438
53	12'357	108	23'119	163	33'360	218	42'671	273	51'001	328	58'350	383	64'718	438	70'105	493	74'510
54	12'559	109	23'309	164	33'538	219	42'831	274	51'144	329	58'475	384	64'825	439	70'193	494	74'581
55	12'761	110	23'498	165	33'715	220	42'991	275	51'286	330	58'599	385	64'931	440	70'282	495	74'651
56	12'962	111	23'688	166	33'893	221	43'151	276	51'428	331	58'723	386	65'037	441	70'370	496	74'722
57	13'164	112	23'878	167	34'070	222	43'310	277	51'569	332	58'847	387	65'143	442	70'458	497	74'792
58	13'366	113	24'068	168	34'247	223	43'469	278	51'710	333	58'970	388	65'248	443	70'546	498	74'862
59	13'568	114	24'258	169	34'423	224	43'628	279	51'851	334	59'093	389	65'353	444	70'633	499	74'931
60	13'769	115	24'447	170	34'599	225	43'786	280	51'991	335	59'215	390	65'458	445	70'720	500	75'000
61	13'971	116	24'637	171	34'775	226	43'944	281	52'131	336	59'338	391	65'563	446	70'806	plus de 500 m²: Frs 150.- par m² supplémentaire	
62	14'173	117	24'827	172	34'950	227	44'101	282	52'271	337	59'460	392	65'667	447	70'893		
63	14'375	118	25'017	173	35'126	228	44'259	283	52'411	338	59'581	393	65'771	448	70'979		
64	14'577	119	25'206	174	35'300	229	44'416	284	52'550	339	59'703	394	65'874	449	71'064		
65	14'778	120	25'396	175	35'475	230	44'572	285	52'689	340	59'823	395	65'977	450	71'149		
66	14'980	121	25'588	176	35'649	231	44'729	286	52'827	341	59'944	396	66'080	451	71'234		
67	15'182	122	25'780	177	35'823	232	44'885	287	52'965	342	60'064	397	66'182	452	71'319		
68	15'384	123	25'971	178	35'996	233	45'040	288	53'103	343	60'184	398	66'285	453	71'403		
69	15'586	124	26'162	179	36'170	234	45'196	289	53'241	344	60'304	399	66'386	454	71'487		
70	15'787	125	26'353	180	36'343	235	45'351	290	53'378	345	60'423	400	66'488	455	71'571		
71	15'989	126	26'543	181	36'515	236	45'505	291	53'515	346	60'542	401	66'589	456	71'654		
72	16'191	127	26'733	182	36'687	237	45'660	292	53'651	347	60'661	402	66'690	457	71'737		
73	16'393	128	26'923	183	36'859	238	45'814	293	53'787	348	60'780	403	66'790	458	71'820		
74	16'594	129	27'113	184	37'031	239	45'968	294	53'923	349	60'898	404	66'891	459	71'902		