

# **Projet de nouvelle estimation des immeubles**

Serge Dal Busco, conseiller d'Etat chargé du département des finances

# Historique

- Dernière estimation générale des immeubles non locatifs :1964 (50 ans cette année)
- Valeurs prorogées avec majorations linéaires de 20% en 1975, 1985 et 1995
- Valeurs prorogées sans majoration en 2005, 2008, 2012 et 2015
- Valeurs fiscales actuelles valables jusqu'au 31.12.2018

# Critique du système actuel

- Sur la base du système actuel, valeurs fiscales éloignées de la valeur réelle (sauf acquisition récente ou succession)
- Importantes inégalités de traitement entre anciens et nouveaux propriétaires
- Inégalité de traitement entre propriétaires et détenteurs de fortune mobilière (ré-estimée chaque année)
- Système actuel clairement contraire à la LHID et à la LIPP

# Valeurs fiscales sous-évaluées (exemples)

**Maison individuelle (rive droite) de 200m<sup>2</sup> avec terrain de 1'500m<sup>2</sup> évaluée en 1965 à CHF 270'000**

Majoration linéaire en 1975, 1985 et 1995 de 20%

Valeur fiscale valable de 1995 à 2014: CHF 466'560

Vente en 2014 pour CHF 2'550'000 (nouvelle valeur fiscale)

**Différence de valeur fiscale entre ancien et nouveau propriétaire:  
5.5 fois plus**

# Valeurs fiscales sous-évaluées (exemples)

**Maisons jumelles rive gauche (rhône-arve) de 155m<sup>2</sup>**

Achat d'une des deux maisons en 1995 pour CHF 750'000

Achat de l'autre maison en 2010 pour CHF 1'620'000

**Différence de valeur fiscale entre les deux propriétaires:  
2.16 fois plus**

# Consultation du Conseil d'Etat du 26 septembre 2012

Sur la base des constats évoqués précédemment:  
Avant-projet de loi visant à procéder à une *nouvelle estimation des immeubles non locatifs et des immeubles agricoles*, mis en consultation auprès des milieux immobiliers par le Conseil d'État en septembre 2012

- Immeubles non locatifs: estimation à la valeur vénale selon une méthode statistique
- Immeubles agricoles: estimation à la valeur de rendement

# Constats du Conseil d'Etat suite à la consultation

- Les valeurs fiscales devraient correspondre à des valeurs de marché pondérées
- La méthode utilisée doit être simple, compréhensible, transparente et participative pour le contribuable
- Adoption de mesures de compensation, ciblant plus spécifiquement les contribuables touchés par la nouvelle estimation

# Constats du Conseil d'Etat suite à la consultation

Nécessité de travailler en deux étapes:

- Connaissance des données manquantes sur les immeubles et estimation de ceux-ci
- Dépôt d'un projet de loi d'estimation des immeubles avec mesures de compensation dans une même loi





# Méthode d'estimation envisagée par le Conseil d'Etat

Méthode zurichoise d'estimation des immeubles:

- Immeubles non locatifs: addition de deux valeurs (valeur de terrain et valeur de construction)
- Immeubles agricoles: valeur de rendement

# Méthode zurichoise d'estimation des immeubles non locatifs

- **Valeur de terrain** déterminée sur la base d'une grille de prix au m<sup>2</sup> par commune
- Subdivision de chaque commune en classe de situation (LK)
  - entre 2 et 7 classes selon la commune
- Attribution des classes de situation selon plusieurs critères: vue, perspective et ensoleillement, environnement, topographie, émission de bruit et autres, accès aux moyens de transports publics et privés, parcage, etc.

# Méthode zurichoise d'estimation des immeubles non locatifs

- Classes de situation établies pour la première fois en 1996, puis vérifiées par Wuest & Partner et par un groupe d'experts (SVIT ZH)
- Evaluation des classes de situation effectuée à nouveau par Wuest & Partner en 2003 et 2009, puis validée par les communes
- Zonage des terrains publié et disponible pour l'ensemble du canton de Zurich sous forme de cartes accessibles par internet (<http://maps.zh.ch>)

# http://maps.zh.ch/

The screenshot displays the GIS-Browser interface for the Canton of Zurich. The main map area shows a detailed view of Zurich, with buildings and areas color-coded by 'Lageklassen 2013'. The interface includes several panels:

- GIS-Browser:** Contains navigation and search tools. The search bar is set to 'Adresse' and 'Grundstück'. The 'Karten' panel shows a list of available maps, with 'Lageklassen 2013' selected.
- Informationen:** Contains a legend for the 'Lageklassen 2013' map. The legend lists seven classes with corresponding colors: Lageklasse 1 (green), Lageklasse 2 (yellow), Lageklasse 3 (orange), Lageklasse 4 (red), Lageklasse 5 (pink), Lageklasse 6 (purple), and Lageklasse 7 (brown). It also lists other layers like 'Haltstellen des öffentlichen Verkehrs' and 'Adressen'.
- Map Area:** Shows a detailed view of Zurich, with labels for various districts and landmarks. The map is overlaid with a grid and a scale bar.
- Bottom Panel:** Displays the coordinates '683631 / 246473' and the scale 'Massstab 1: 40000'.



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

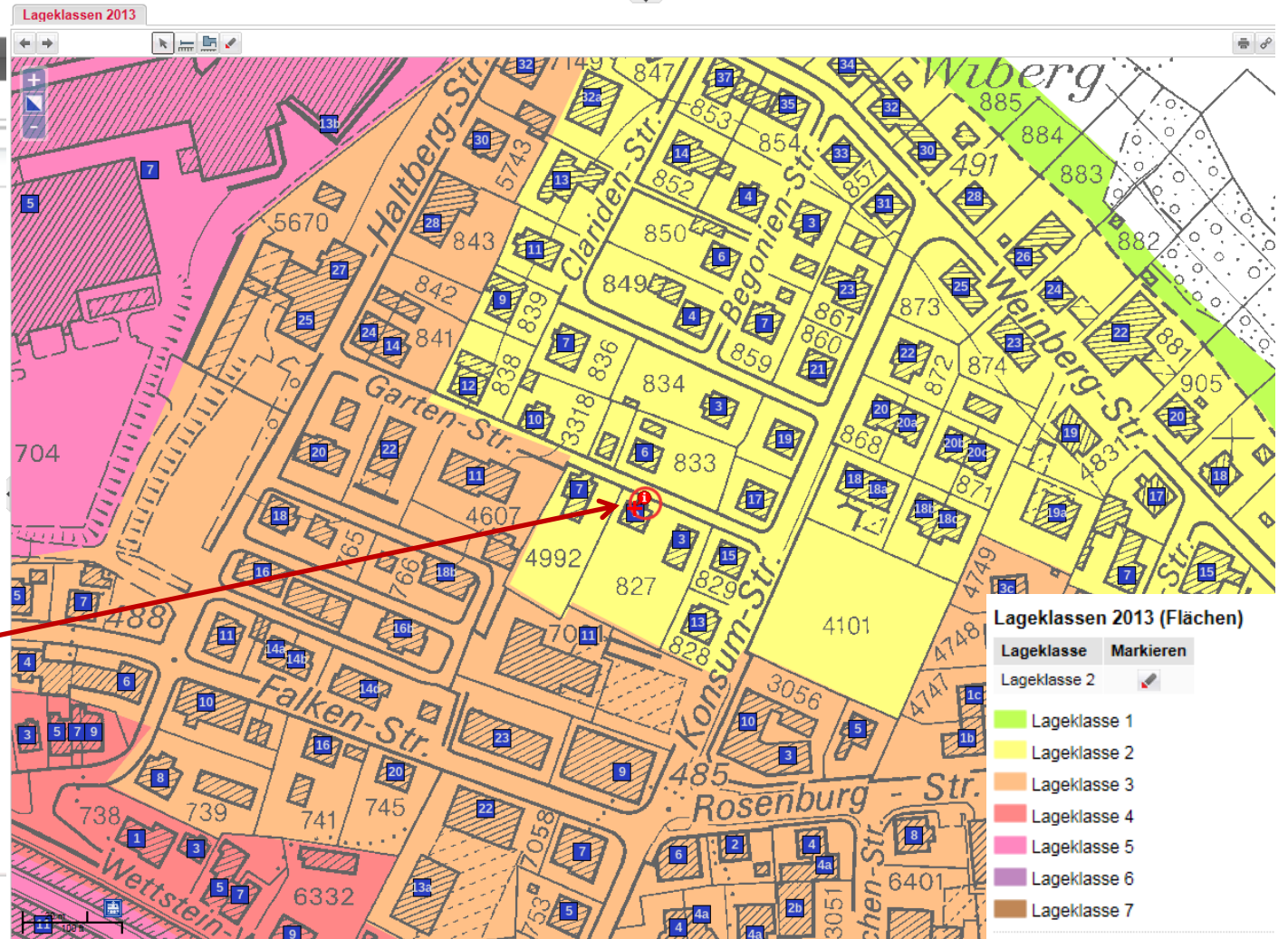
POST TENEBRAS LUX

Département des Finances  
Administration fiscale cantonale

Suche

Adresse Grundstück

- gartenstrasse
- Gartenstrasse 2a 8632 Tann
- Gartenstrasse 2b 8632 Tann
- Gartenstrasse 2 8632 Tann
- Gartenstrasse 4 8632 Tann
- Gartenstrasse 4b 8632 Tann
- Gartenstrasse 4a 8632 Tann
- Gartenstrasse 6 8632 Tann
- Gartenstrasse 8 8632 Tann
- Gartenstrasse 8a 8632 Tann
- Gartenstrasse 10 8632 Tann
- Gartenstrasse 10a 8632 Tann
- Gartenstrasse 12 8632 Tann
- Gartenstrasse 3 8630 Rüti ZH
- Gartenstrasse 5 8630 Rüti ZH**
- Gartenstrasse 6 8630 Rüti ZH
- Gartenstrasse 7 8630 Rüti ZH
- Gartenstrasse 10 8630 Rüti ZH
- Gartenstrasse 11 8630 Rüti ZH
- Gartenstrasse 12 8630 Rüti ZH
- Gartenstrasse 14 8630 Rüti ZH



# Directive 2009 du CE ZH

## Wohnbauland

### Bebaute Grundstücke

Gemeinde	Anzahl Klassen	Einfamilienhäuser (Ziff. 13 und 23)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Unterenstringen	5	580	520	460	400	340	–	–
Urdorf	5	550	500	450	400	350	–	–
Weiningen (ZH)	3	550	450	350	–	–	–	–
<b>Bezirk Hinwil</b>								
Bäretswil	3	330	260	190	–	–	–	–
Bubikon	3	330	300	270	–	–	–	–
Dürnten	5	300	280	250	220	190	–	–
Fiscenthal	2	210	170	–	–	–	–	–
Gossau (ZH)	5	400	360	310	270	220	–	–
Grüningen	5	410	370	330	290	240	–	–
Hinwil	5	400	370	330	290	250	–	–
Rüti (ZH)	5	360	330	290	250	210	–	–
Seegräben	4	420	360	290	230	–	–	–
Wald (ZH)	3	270	230	180	–	–	–	–
Wetzikon (ZH)	5	430	390	350	310	260	–	–



# Méthode zurichoise d'estimation des immeubles non locatifs

- **Valeur de construction** déterminée sur la base de la valeur attribuée par l'établissement cantonal d'assurance (valeur ECA)
- Multiplication par l'indice des prix de la construction pour disposer d'une valeur à neuf du bâtiment (estimation du coût de reconstruction à neuf)
- Application d'un taux de dépréciation en fonction de la vétusté de l'immeuble

# Transposition de la méthode zurichoïse à Genève

- Absence à Genève de valeurs cantonales d'assurance (valeur ECA)
- Données manquantes (valeur assurance incendie et volume) transmises par le contribuable à l'AFC au moyen d'un questionnaire
- Reprise pour le canton de Genève d'un modèle de classification des zones au niveau de la Suisse finalisé par Wuest & Partner en 2013
- Valeurs et plans des classes de situation à faire valider ensuite par un groupe d'experts et/ou par les communes
- Aménagements à prévoir pour les immeubles situés en zone de développement



# Avantages de la méthode zurichoise

- Méthode d'estimation compréhensible par un large public, publiée et transparente
- Valeur du bâtiment déterminée en fonction du coût de reconstruction à neuf, pondérée par l'indice de vétusté, évitant ainsi la prise en compte de l'élément spéculatif
- Méthode déjà pratiquée et éprouvée depuis 1996
- Participation du contribuable à l'estimation de son bien immobilier
- Méthode validée par les instances judiciaires

# Loi 11313 du 14 mars 2014

(entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2014)

- Loi relative à la préparation de la nouvelle estimation des immeubles
- Celle loi autorise l'AFC à collecter les données manquantes (notamment valeur d'assurance incendie) sur les immeubles hors du processus de taxation
- Récolte des données à l'aide d'un questionnaire adressé aux contribuables

# Questionnaire

## QUESTIONNAIRE RELATIF À LA PRÉPARATION DE L'ESTIMATION DES IMMEUBLES

N° dossier : RPI /  / 2014

N° référence :

Nom et prénom ou Raison sociale :

### Immeuble(s) dont vous aviez la propriété ou l'usufruit au 31 décembre 2013

Commune cadastrale	Numéro de parcelle	Numéro de DDP	Année de construction (ou de dernière rénovation lourde)	Assurance bâtiment (incendie)		Le bâtiment n'est pas assuré (cochez la case)
				Indice genevois des prix de la construction	Valeur d'assurance pour la totalité du bâtiment CHF	
6643 Vernier	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>



# Récolte des données

- Envoi d'environ 26'000 questionnaires (avec un ou plusieurs immeubles) en octobre 2014
- Envoi des rappels simples en décembre 2014
- Envoi des rappels recommandés en février 2015
- Notification des amendes pour violation de l'obligation de procédure en mars ou avril 2015

# Récolte des données (situation à ce jour)

- 26'000 questionnaires envoyés
- 24'600 questionnaires reçus
- 1'400 questionnaires à recevoir

Sur les 26'000 questionnaires reçus, environ 4'000 ont été remplis partiellement (manque indice des prix à la construction, manque valeur d'assurance, etc.)

Des demandes de renseignements seront adressées durant le mois de mars 2015 afin de récolter les données manquantes

# Evaluations sur la base des données récoltées

- Les premières évaluations seront réalisées durant le mois de mars 2015 pour les villas
- Elles se poursuivront ensuite avec les PPE
- Un chiffrage des augmentations potentielles d'impôt sera réalisé, ce qui permettra au CE de fixer les mesures de compensation

# Projet de loi modifiant la LIPP - loi sur l'imposition des personnes physiques (estimation du parc immobilier selon le droit fédéral harmonisé)

- Le projet de loi est en cours de rédaction
- Le Conseil d'Etat devrait pouvoir le présenter dans le courant de cette année
- Entrée en vigueur possible au 01.01.2019 (L11397 a prorogé les valeurs fiscales actuelles jusqu'au 31.12.2018)

**Merci de votre attention**

**Questions?**



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département des Finances  
Administration fiscale cantonale

31.03.2014 - Page 24