

Le Fisc majore la valeur de mon bien. Normal?

Vous avez une question
en lien avec votre logement?
Posez-la
à votredroitimmo@tdg.ch

Christophe
Aumeunier

Secrétaire général, Chambre
genevoise immobilière



Question de Stéfano. L., à Genève:
«Propriétaire d'un immeuble locatif à Genève, je constate que la valeur fiscale de mon bien est artificiellement augmentée par l'administration alors que les loyers que je perçois ont diminué. Est-ce normal que la valeur de mon immeuble soit ainsi majorée, ce qui implique une hausse de mes impôts?»

Il s'agit d'une préoccupation constante pour la Chambre genevoise immobilière. Le

terme immeuble locatif désigne tout bien immobilier comportant plus de deux appartements ou deux locaux commerciaux. Contrairement aux villas et aux appartements dont la valeur fiscale est déterminée sur la base de valeurs historiques majorées périodiquement par l'Administration, les biens immobiliers locatifs, eux, sont évalués lors de chaque exercice fiscal. Cette valeur fiscale est calculée en capitalisant l'état locatif annuel, c'est-à-dire en le divisant par un taux fixé par le Conseil d'État en application de la loi. Ces dispositions légales imposent la fixation des taux de capitalisation d'une période sur la base des transactions observées sur le marché immobilier entre le 1er janvier de l'année précédente et le 30 juin de l'année fiscale en cours.

Une brève analyse de l'évolution des taux de capitalisation permet de constater que ces derniers n'ont cessé de diminuer depuis l'an 2000 (passage d'un taux unique à 8,5% à des taux différenciés compris entre 5,26% et 3,30% dès 2017). Mathématiquement, cette baisse se répercute par une augmentation des valeurs fiscales immobi-

lières, et donc une hausse importante de l'impôt sur la fortune. Dans le cas de notre lecteur, son impôt sur la fortune pour ce seul immeuble passe de 38 250 francs à 49 530 fr en une seule année entre 2016 et 2017, indépendamment de la diminution de ses loyers.

Il résulte de cette analyse que le mécanisme législatif applique un principe: celui de viser l'alignement de la valeur fiscale des immeubles locatifs sur les données statistiques des transactions observées. Cela est lourd de conséquences pour les propriétaires d'immeubles locatifs. Ces derniers doivent décaisser chaque année une somme d'argent toujours plus importante, en contrepartie d'une plus-value virtuelle.

Pour changer cette situation, seule une modification de la base légale est envisageable. Le Conseil d'État devrait l'initier en convainquant la majorité populaire qu'il faut préserver la substance fiscale qui menace d'être épuisée. L'adage est bien connu trop d'impôt tue l'impôt!

www.cgionline.fr

