



■ Estimations fiscales des villas et appartements

Du travail pour les propriétaires, mais une bonne nouvelle!

Dans le cadre de la réestimation des valeurs fiscales des villas et des appartements, une nouvelle méthode d'évaluation est en cours d'élaboration par l'Administration fiscale cantonale, qui la déterminera en combinant la valeur du terrain et une valeur d'assurance incendie corrigée de la vétusté. Pour les objets considérés comme atypiques, la valeur fiscale pourrait être estimée sur la base d'une expertise.

Afin d'éprouver son modèle d'évaluation et sur la base de la loi relative à la préparation de l'estimation fiscale des immeubles entrée en vigueur le 1^{er} juin 2014, l'Administration fiscale cantonale a envoyé début octobre un questionnaire aux propriétaires de villa et d'appartement. Trois informations sont à fournir:

1. l'année de construction du bien;
2. la valeur incendie d'assurance bâtiment;
3. l'indice genevois des prix de la construction de l'assurance incendie.

Les deux dernières informations peuvent être retrouvées dans le contrat d'assurance bâtiment ou sur la dernière facture pour les propriétaires de villa, ou auprès de l'administrateur de la PPE pour les propriétaires d'appartement. Indiquons encore que pour ces derniers, la valeur d'assurance de l'immeuble sera rapportée par l'Administration fiscale cantonale à un appartement, sur la base de ses millièmes PPE.

Il est utile de préciser que les valeurs nouvellement déterminées ne se substitueront en aucun cas aux valeurs actuellement en vigueur dans la déclaration fiscale des contribuables, cela jusqu'au 31 décembre 2018.

Rappelons également que la Chambre genevoise immobilière a toujours milité pour une sollicitation mesurée des propriétaires

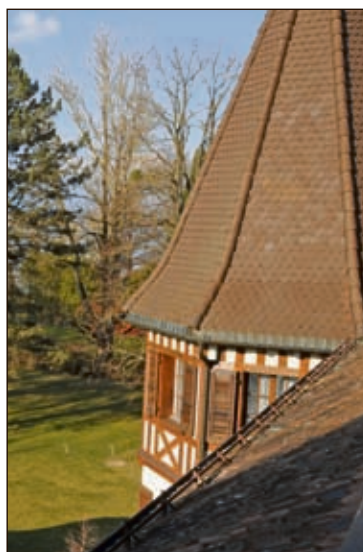
dans le cadre de la réforme sur l'évaluation fiscale des villas et appartements. Grâce à son engagement et son travail, elle a pu obtenir que les informations à fournir par les propriétaires soient limitées, contrairement à ce qui était initialement prévu dans le cadre de la première proposition de l'Administration fiscale cantonale, datant de septembre 2012, selon laquelle un questionnaire de plus d'une dizaine de points aurait dû être complété.

Pour l'administration fiscale cantonale, l'objectif de cette récolte d'information est double:

- déterminer au moyen de leur nouveau modèle d'estimation les nouvelles valeurs fiscales de ces objets;
- établir des simulations afin de chiffrer les hausses fiscales potentielles, pour trouver des mesures compensatoires permettant de les annuler. Sur ce dernier point, la position de la Chambre genevoise immobilière sera inflexible: toute recette fiscale supplémentaire devra être compensée, notamment au moyen de la suppression de l'impôt immobilier complémentaire et d'une diminution des barèmes de l'impôt sur la fortune.

Prorogations fiscales des valeurs

Les valeurs fiscales des villas et appartements sont arrêtées pour des périodes déterminées,



► Une évaluation fiscale pas trop défavorable aux propriétaires.

dont la présente se terminera le 31 décembre 2014. Une modification des bases légales était donc nécessaire, afin de proroger la validité des valeurs fiscales. Comme lors de la dernière prorogation, la Chambre genevoise immobilière a toujours milité pour que les valeurs fiscales demeurent inchangées, et ce aussi longtemps que la nouvelle méthode d'évaluation n'était pas finalisée.

Fin août 2014, la gauche a proposé de proroger les valeurs 2015-2018 de 4 ans, mais moyennant une hausse de 20% de celles-ci. A nouveau, la Chambre genevoise immobilière a effectué un intense travail afin de convaincre les députés de la nécessité d'une proro-

gation SANS majoration. Le Grand Conseil a validé le principe d'une prorogation des valeurs fiscales pour les exercices 2015 à 2018, sans majoration. ■

Brèves

Le prochain séminaire organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le 28 octobre 2014 à la FER-Genève (98, rue de Saint-Jean à Genève), de 9h à 12h, sur le thème: «Transmission du patrimoine immobilier». Le programme est le suivant:

- «Le transfert des biens immobiliers par acte entre vifs», par Me Alexandre Ayad, avocat à Genève.
 - «Le transfert des biens immobiliers après décès», par Me Etienne Jeandin, notaire à Genève.
 - «Immobilier et trust», par Me Delphine Pannatier Kessler, avocate à Sion.
- Renseignements complémentaires, tarifs et inscription: www.cgionline.ch (rubrique cours et séminaires).**

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconseils.ch
Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition, le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.
Pour devenir membre:
www.cgionline.ch