

# Guide

## Questionnaire de valeur locative 2013 - 2016

destiné aux propriétaires  
d'appartements et de villas

## Personnes physiques

Impôt cantonal et communal et impôt fédéral direct



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

# Le questionnaire de valeur locative 2013 - 2016

La valeur locative d'un bien immobilier dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit fait partie de son revenu imposable.

Elle correspond à la somme que le propriétaire devrait verser pour louer un bien de même nature, ou encore au montant qu'il pourrait obtenir en louant son immeuble à un tiers.

La valeur locative est déterminée sur la base du

## ***Questionnaire de valeur locative destiné aux propriétaires d'appartements et de villas***

Celui-ci doit être rempli lors de l'année d'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire, ou lorsque l'immeuble subit des modifications pouvant influencer sur les coefficients du questionnaire (par exemple l'installation de fenêtres à double vitrage).

Le but de ce guide est de vous donner toutes les informations nécessaires pour vous permettre de remplir correctement ce questionnaire.

Si vous ne trouvez pas de réponse à vos questions dans le présent guide, nous vous invitons à contacter les collaboratrices et les collaborateurs du service immobilier au numéro de téléphone suivant : 022 327 58 89.

**Votre Administration fiscale cantonale**

# Table des matières

## 1 Questionnaire de valeur locative

- 5 Données générales
- 5 Valeur locative de base
- 6 Type d'habitation
- 7 Aménagement de l'immeuble
- 7 Vétusté
- 7 Nuisances
- 8 Situation générale
- 8 Valeur locative brute
- 8 Signature(s)

## 2 Exemples

- 9 Méthode simplifiée (Appartement PPE)
- 10 Calcul détaillé (Villa)

## 3 Informations

- 13 Contacts avec l'Administration fiscale cantonale
- 13 Communes cadastrales
- 13 Table des abréviations
- 14 Barème de la valeur locative de base selon la surface habitable



## Données générales

Avant de commencer à remplir les champs nécessaires à la détermination de la valeur locative de votre logement, il est nécessaire que vous nous communiquiez les renseignements généraux suivants.

### Nom et prénom

Nom et prénom du contribuable et du conjoint.

### N° de contribuable

Votre numéro de contribuable figure sur votre déclaration fiscale, qui vous est envoyée chaque année au mois de janvier.

### Situation

Indiquez le nom de la rue et le numéro où se situe votre logement.

### Commune cadastrale

Indiquez le numéro de la commune cadastrale selon la liste des codes figurant en page 13.

### N° de parcelle

Une parcelle est une portion de terrain, construite ou non, constituant une unité cadastrale. Ce terme est également employé pour désigner les différentes unités de terrain, distinguées par leurs limites et leur propriétaire.

Votre numéro de parcelle figure dans votre contrat d'achat (acte notarié). Vous pouvez également obtenir l'information auprès du Registre Foncier ([www.ge.ch/registre\\_foncier](http://www.ge.ch/registre_foncier), rubrique «Extraits du Registre Foncier»).

### Année de construction

Elle correspond à l'année de fin de construction du logement et non pas à la date d'achat du logement si vous n'êtes pas le premier propriétaire.

## 1 Valeur locative de base

### 1.1 Surface habitable fiscalement déterminante

Pour fixer la surface habitable fiscalement déterminante de votre logement vous devez, d'une part, déterminer la surface habitable de votre logement et, d'autre part, indiquer le nombre de pièces que votre logement comporte.

Pour le type d'habitation «Appartement dans villa partiellement louée» (point 2 du questionnaire), vous devez indiquer la surface habitable concernant la partie que vous occupez, sans prendre en considération la surface louée.

#### 1.1.1 Surface habitable

Afin de fixer la surface habitable de votre logement, vous avez le choix d'opter pour la méthode simplifiée, ou d'effectuer un calcul détaillé. Ce choix dépend toutefois du type d'immeuble que vous détenez.

#### 1.1.1.1 Méthode simplifiée (valable uniquement pour les appartements PPE)

La méthode simplifiée est recommandée si vous possédez un **appartement en PPE** qui ne dispose pas de combles habitables ou de mansardes. Dans le cas contraire, nous vous conseillons de procéder à un calcul détaillé (voir point 1.1.1.2 ci-après).

La surface habitable de votre logement figure dans le contrat d'achat de votre appartement (acte notarié) ou dans le cahier de répartition de votre PPE. La surface des balcons, des terrasses, des caves, des locaux, des garages et des loggias ne doit pas être prise en compte.

Vous pouvez calculer une **déduction forfaitaire** pour murs extérieurs de 12 % de la surface habitable.

Cette déduction forfaitaire est accordée car la surface habitable fiscalement déterminante doit se calculer **d'un mur à l'autre**, alors que la surface habitable qui figure dans un contrat d'achat ou dans un cahier de répartition tient compte de l'**épaisseur des murs**.

Exemple: 100m<sup>2</sup> de surface (selon acte notarié ou cahier de répartition) ./ 12 % (murs) = 88m<sup>2</sup> de surface habitable.

#### 1.1.1.2 Calcul détaillé

Le calcul détaillé de la surface habitable doit être effectué si vous possédez une villa ou un appartement PPE disposant de combles habitables ou de mansardes.

Afin de déterminer la surface habitable, il convient de définir quelles pièces doivent être mesurées et si la totalité de la surface doit être prise en compte. Si vous optez pour le calcul détaillé en lieu et place de la méthode simplifiée, nous vous remercions de bien vouloir **remplir le point 8 du questionnaire «Surface habitable selon plans»**.

#### Quelles sont les pièces à mesurer ?

La surface des **pièces suivantes** doit être prise en compte à **100%** :

- pièces habitables (chambres, salon, salle à manger, etc.);
- cuisine;
- salles de bains et cabinets de toilette;
- hall, vestibules, dressing-room;
- vérandas fermées et chauffées;
- escaliers intérieurs;
- combles habitables et mansardes (surface où la distance du sol au toit est supérieure à 1.5 mètre).

La surface des **locaux en sous-sol** suivants doit également être prise en compte, mais **uniquement à hauteur de 50%** :

- bureau, atelier ou carnotzet comportant une fenêtre normale vers l'extérieur, une petite fenêtre placée sur la partie extrême de la pièce ou sans jour vers l'extérieur;
- salle de jeu avec ou sans jour à l'extérieur;
- sauna.

Ces locaux en sous-sol doivent bien entendu disposer de l'électricité pour pouvoir être pris en compte.

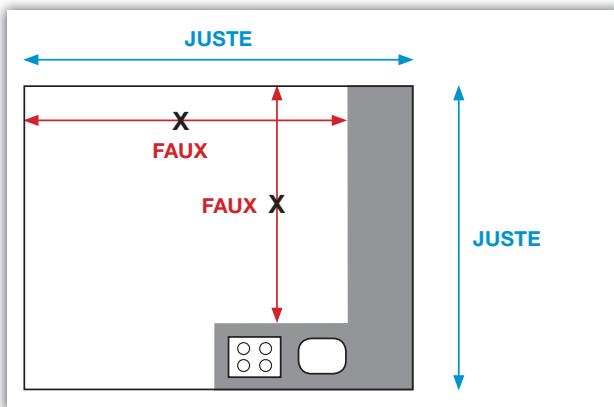
Bien que ces locaux en sous-sol ne soient pas considérés comme des pièces habitables selon l'article 76 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI; RSG L 5 05), il convient néanmoins de les prendre en considération d'un point de vue fiscal. En effet, selon la jurisprudence du Tribunal Fédéral, "[...] les locaux doivent être pris en considération dans la mesure où ils ont une valeur locative pour eux-mêmes ou qu'ils augmentent celle de l'ensemble de l'immeuble. Le fait que leur usage est limité par leur configuration (il s'agit p. ex. de locaux en sous-sol, d'accès difficile, etc.) influe sur leur valeur locative, mais ne justifie pas de la supprimer s'ils ont une valeur sur le marché immobilier." (ATF 2c\_469/2007 du 8 janvier 2008, consid. 3.1).

La surface des **pièces et endroits suivants ne doit pas être prise en compte**:

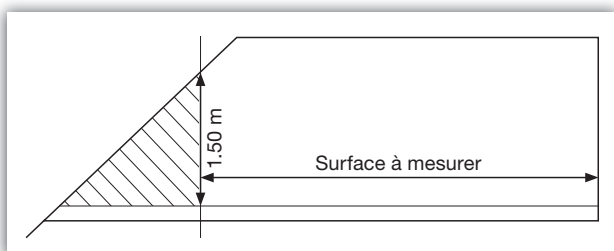
- galetas, cagibis et combles non habitables;
- balcons;
- terrasses et galeries;
- caves et autres locaux de service (buanderie, étendage, local technique);
- garages et remises;
- vérandas fermées et non chauffées.

**Comment mesurer la surface habitable ?**

Elle se calcule **d'un mur à l'autre** sans déduction de la surface occupée par les appareils ménagers, les sanitaires et les placards fixes.



Pour les **mansardes**, la surface habitable exacte correspond à la surface où la distance du sol au toit est supérieure à 1.50 mètre.



### 1.1.2 Nombre de pièces

Que vous ayez opté pour la méthode simplifiée ou pour le calcul détaillé, indiquez le nombre de pièces que compte votre logement.

Toutes les pièces pour lesquelles la surface habitable doit être prise en considération à 100% (voir point 1.1.1.2 ci-avant) comptent pour une pièce, y compris la cuisine, mais à l'exception des salles de bains et cabinets de toilette, des halls et des vestibules ainsi que des escaliers intérieurs. Si une pièce a une surface habitable exacte inférieure à 9 m<sup>2</sup>, celle-ci compte pour une demi-pièce.

Les locaux en sous-sol pour lesquels la surface habitable doit être prise en considération à hauteur de 50% (voir point 1.1.1.2 ci-avant) comptent pour une demi-pièce.

Les pièces et endroits dont la surface habitable ne doit pas être prise en considération (voir point 1.1.1.2 ci-avant) ne comptent pas pour une pièce.

### 1.1.3 Surface habitable fiscalement déterminante

La surface habitable fiscalement déterminante correspond à la surface en m<sup>2</sup> la plus élevée entre celle du point 1.1.1 et celle du point 1.1.2 calculée en multipliant le nombre de pièces par 20 m<sup>2</sup>.

En effet, la valeur locative de base (point 1.2) a été définie en fonction de la surface habitable du logement à la lumière des statistiques genevoises qui font apparaître un minimum de 20 m<sup>2</sup> par pièce.

### 1.2 Valeur locative de base d'après le barème 2007 selon la surface habitable

La valeur locative de base est calculée selon la surface habitable et en fonction du barème établi par notre administration (voir page 14).

Ce barème ressort de l'Information aux associations professionnelles n°5/2007 du 28 juin 2007, disponible sur notre site internet ([www.ge.ch/impots](http://www.ge.ch/impots)). Il est applicable depuis la période fiscale 2007, aussi bien en matière d'impôt cantonal et communal qu'en matière d'impôt fédéral direct.

## 2 Type d'habitation

Le coefficient applicable est déterminé par rapport à la catégorie de l'immeuble.

Pour un appartement PPE, le nombre de millièmes figure dans votre contrat d'achat (acte notarié). Vous pouvez également obtenir l'information auprès du Registre Foncier ([www.ge.ch/registre\\_foncier](http://www.ge.ch/registre_foncier), rubrique "Extraits du Registre Foncier").

Pour une maison individuelle, le critère de plus ou moins 1'200 m<sup>2</sup> correspond à la surface totale de la parcelle (surface du terrain y compris la surface du bâtiment au sol).

### 3 Aménagement de l'immeuble

#### 3.1 Points «aménagement»

Aménagements	Commentaires
<b>Isolation (thermique)</b>	Un immeuble peut être considéré comme bien isolé s'il a été construit dès les années 1980 ou s'il a subi des améliorations depuis les années 1980.
<b>Fenêtres</b>	Si une majorité de fenêtres possède un double vitrage, on considère que cela vaut 1 point. Au contraire, si moins de la moitié des fenêtres en sont munies, on considère que le simple vitrage est majoritaire, ce qui vaut 0 point.
<b>Chauffage</b>	Par chauffage central, on entend une source de chaleur comme le mazout, le gaz ou l'électricité, distribuée dans tout le logement, au moyen de tuyaux ou radiateurs avec système de régulation interne ou externe, par opposition à plusieurs sources de chaleurs obtenues par des fourneaux à bois ou à charbon, placés dans différentes pièces.
<b>Eau chaude</b>	Par chauffe-eau individuel, on entend un service d'eau chaude non centralisé consistant à avoir un chauffe-eau (cumulus) à chaque arrivée d'eau, soit au-dessus de l'évier de la cuisine, au-dessus de la baignoire, etc...  Le service général d'eau chaude correspond à une source de chaleur provenant d'un bouilleur situé le plus souvent dans la chaufferie et distribuant l'eau chaude dans toutes les pièces.
<b>Cuisine</b>	On entend par bloc cuisine : bloc-évier avec armoire de rangement et cuisine équipée dans laquelle certains appareils électroménagers sont incorporés.
<b>Sanitaires</b>	La salle d'eau (avec douche) est considérée comme une salle de bains.  Un jacuzzi intérieur est considéré comme une salle de bains.
<b>Cheminée(s) d'agrément</b>	Cheminée(s) ou poêle(s), en état de fonctionner.
<b>Garage/parking intérieur</b>	Parking extérieur, couvert ou non = pas de point.
<b>Piscine</b>	Piscine privée ou accès à une piscine en copropriété.
<b>Tennis</b>	Court de tennis privé ou accès à un court de tennis en copropriété.

#### 3.2 Coefficient «aménagement»

Le coefficient applicable est déterminé par rapport à la catégorie de l'immeuble (appartements ou villas) et en fonction du nombre de points déterminés au chiffre 3.1.

### 4 Vétusté

Une rénovation lourde ou une transformation importante consiste en des travaux portant sur le gros-œuvre qui «rajeunissent» ou apportent une plus-value au bâtiment (transformations intérieures, réfection totale du toit et des façades, changement de la tuyauterie, etc.)

Les années de référence ne sont pas modifiées chaque année pour déterminer le coefficient de vétusté étant donné que la valeur locative de base est déterminée au moyen des données statistiques relatives aux loyers libres mensuels moyens des logements par m<sup>2</sup>, époque de construction 1971-1980, fournies par l'Office cantonal de la statistique.

### 5 Nuisances

Les distances indiquées ci-dessous sont les distances du logement, et non de la parcelle, par rapport à la nuisance. Il doit s'agir véritablement d'une nuisance importante et non d'un désagrément occasionnel.

Nuisances	Commentaires
<b>Aéroport</b>	Les nouvelles valeurs limites d'exposition au bruit de l'aéroport Genève-Cointrin sont classées en trois catégories, de la plus éloignée à la plus proche de l'aéroport : <ul style="list-style-type: none"> <li>• valeur d'alarme (VA);</li> <li>• valeur limite d'immissions (VLI);</li> <li>• valeur de planification (VP).</li> </ul> <p>L'aéroport d'Annemasse n'est pas considéré comme une source de nuisance.</p> <p>Si vous pensez que votre logement se situe dans une de ces zones, vous pouvez prendre contact avec notre service immobilier qui vous le confirmera.</p>
<b>Autoroute ou voie CFF</b>	L'autoroute ou la voie CFF doit se trouver à moins de 100 mètres du logement et <b>aucune protection phonique</b> ne doit être prévue.
<b>Station d'épuration ou d'incinération, usine avec émanations</b>	La station doit se trouver à moins de 1.5 kilomètre du logement.  La liste de ces stations est la suivante (STEP): Aire Avully-Gennecy Camping Allondon Chancy Dardagny Epeisses Laconnex La Louvière La Plaine Monniaz Nant d'Aisy Nant d'Avril Soral Veigy Vernier-Ouest Villette.

<b>Stand de tir</b>	<p>Le stand de tir doit se trouver à moins de 1.5 kilomètre du logement et sans obstacle naturel.</p> <p>Les stands de tir privés pour petits calibres et ceux de la police ne peuvent pas être pris en considération.</p> <p>A ce jour, les stands de tirs cantonaux suivants sont considérés comme sources de nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Jussy</li> <li>Veyrier</li> <li>Versoix</li> <li>St Georges</li> <li>Bernex</li> <li>Laconnex et Chancy</li> </ul> <p>La place d'exercice d'Epeisses ne peut pas être prise en considération. Celle-ci est composée de ruines dans lesquelles les troupes de la protection aérienne s'entraînent en utilisant des munitions de marquage, des pétards et des fumigènes. Pour ces raisons, cette place d'exercice ne peut générer un bruit comparable à celui émanant d'un stand de tir où sont utilisées des munitions de guerre.</p>
<b>Carrefour bruyant ou route à trafic intense</b>	Le carrefour bruyant ou la route à trafic intense doit se trouver à moins de 50 mètres du logement et <b>aucune protection</b> ne doit exister.

## 6 Situation générale

La situation générale se détermine en fonction de l'ensoleillement et de la vue. Le coefficient 1.10 (vue sur le lac) doit être indiqué même si vous n'avez qu'une vue partielle du lac.

## 7 Valeur locative brute

Les chiffres du barème 2007 de la valeur locative de base correspondent à un indice de base 100.

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 - 1980, entre mai 2006 (base 100) et mai 2013. Le principe d'indexation se fonde sur les dispositions de l'article 67 al.2 LIPP relatif à l'indexation des déductions. Le même principe reste applicable pour les indexations suivantes.

Sur la base de ce qui précède, le taux d'indexation de la valeur locative dès la période fiscale 2013 a été fixé à **111.1 %**.

## Signature(s)

Le questionnaire doit être daté et signé par le contribuable et son conjoint, le cas échéant. En signant le questionnaire, le contribuable et son conjoint attestent que les indications qui y figurent sont exactes et complètes.



## Méthode simplifiée (appartement PPE)

Appartement en PPE comportant deux chambres, un salon et une cuisine, soit quatre pièces (voir point 1.1.2, page 6).

### Extrait d'un acte notarié:

DESIGNATION	DESCRIPTION	SURFACE	VALEUR DE LA PART
Feuillet 1234 N° 12			96/1000 <sup>èmes</sup>
3.04	appartement sis au 2 <sup>ème</sup> étage	130.20 m <sup>2</sup>	
	- balcon nord	4.70 m <sup>2</sup>	
	- balcon sud	7.10 m <sup>2</sup>	
1.06	box	12.00 m <sup>2</sup>	

### Détermination de la surface habitable:

<b>1</b>	<b>Valeur locative de base</b>			
<b>1.1</b>	<b>Surface habitable fiscalement déterminante</b>			
<b>1.1.1</b>	<b>Surface habitable</b>			
1.1.1.1	Méthode simplifiée (uniquement pour les appartements PPE)			
	Surface habitable selon acte notarié ou cahier de répartition			130 m <sup>2</sup>
	./. Réduction forfaitaire pour murs	x 12%	./. 16	m <sup>2</sup>
	Surface habitable	=	114	m <sup>2</sup>
	<b>ou</b>			
1.1.1.2	Calcul détaillé			
	Surface habitable selon plans (remplir le point 8 et reporter le total des mètres carrés)			m <sup>2</sup>
<b>1.1.2</b>	<b>Nombre de pièces</b>	4,0 pièces x 20m <sup>2</sup> =	80	m <sup>2</sup>
<b>1.1.3</b>	<b>Surface habitable fiscalement déterminante</b> (surface en m <sup>2</sup> la plus élevée entre 1.1.1 et 1.1.2)			114 m <sup>2</sup>

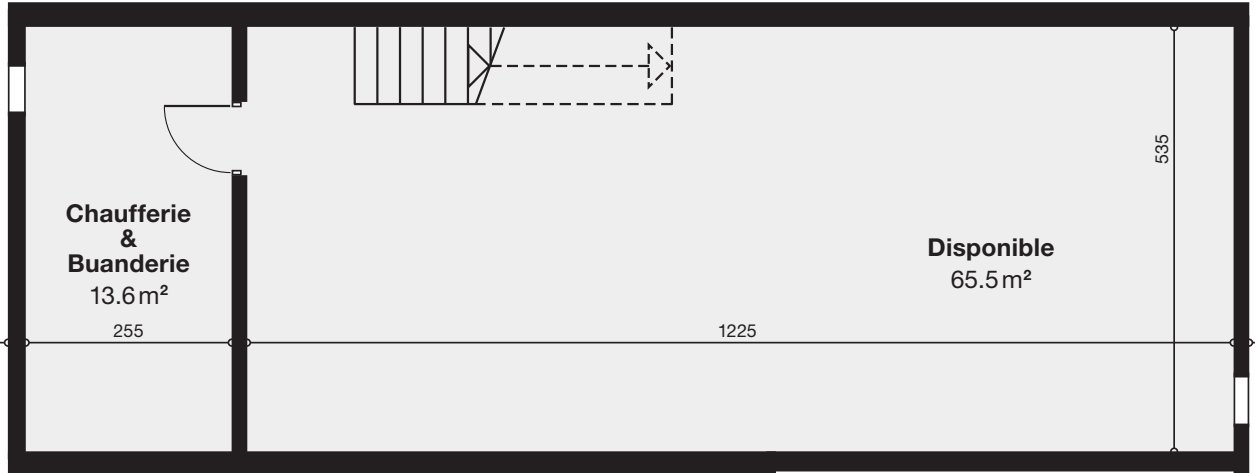
Les balcons et le box ne sont pas pris en compte pour la détermination de la surface habitable. Toutefois, il y a lieu d'indiquer le box dans le point « aménagement » (point 3.1) du questionnaire de valeur locative.

La surface habitable fiscalement déterminante correspond à 114m<sup>2</sup>, car la surface habitable est plus importante que le nombre de pièces multiplié par 20m<sup>2</sup>.

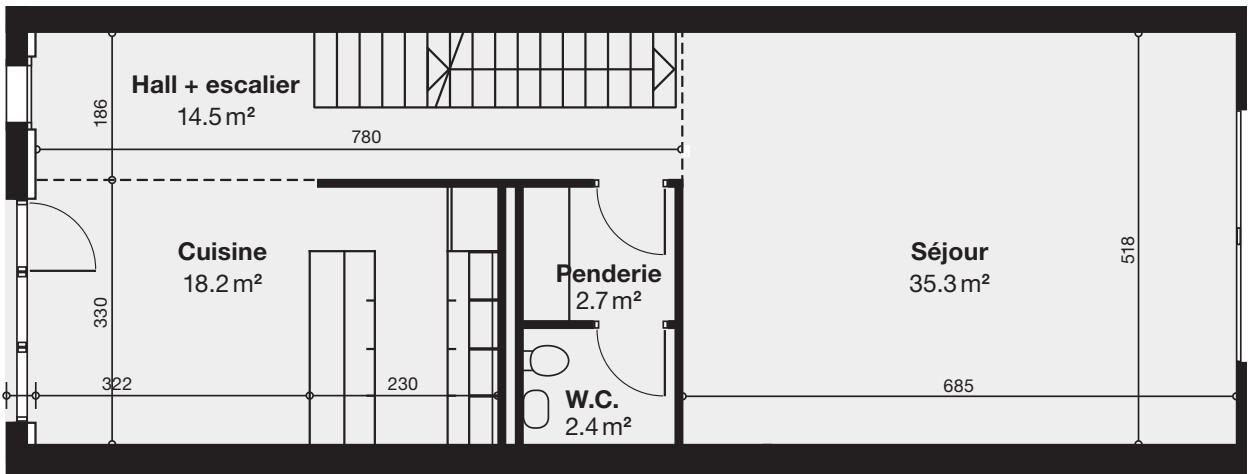
**Calcul détaillé (Villa)**

Extrait des plans de la villa:

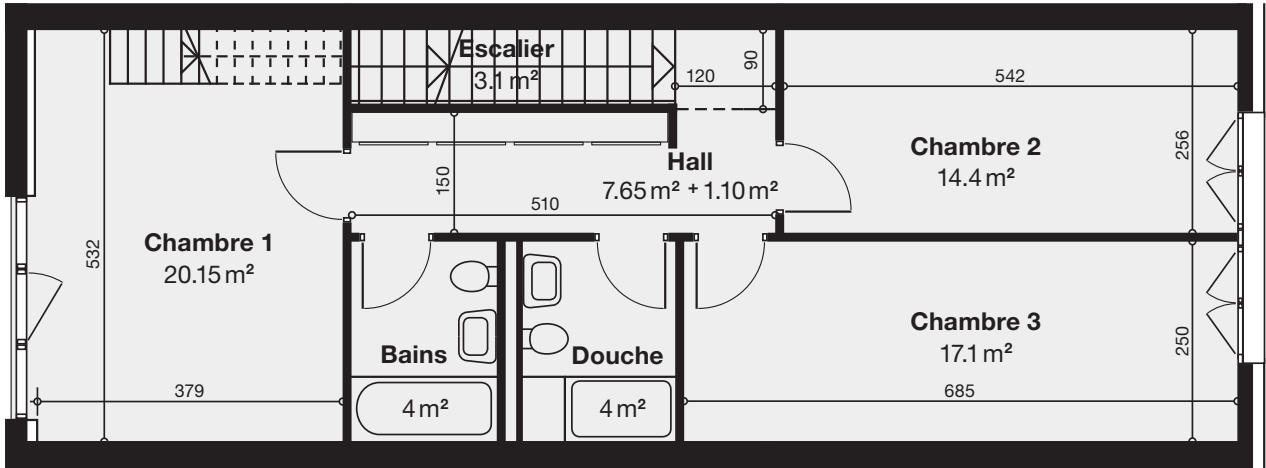
**Sous-sol**



**Rez-de-chaussée**



**1<sup>er</sup> étage**



Quels que soient les plans de votre villa, la méthode de calcul reste la même.



Sur la base de ce qui précède, le point 1.1 du questionnaire se remplit comme suit :

1 Valeur locative de base	
<b>1.1 Surface habitable fiscalement déterminante</b>	
<b>1.1.1 Surface habitable</b>	
1.1.1.1 Méthode simplifiée (uniquement pour les appartements PPE)	
Surface habitable selon acte notarié ou cahier de répartition	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m <sup>2</sup>
./. Réduction forfaitaire pour murs x 12% ./. <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Surface habitable =	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m <sup>2</sup>
<b>ou</b>	
1.1.1.2 Calcul détaillé	
Surface habitable selon plans (remplir le point 8 et reporter le total des mètres carrés)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m <sup>2</sup>
1.1.2 Nombre de pièces <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> pièces x 20m <sup>2</sup> =	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m <sup>2</sup>
1.1.3 Surface habitable fiscalement déterminante (surface en m <sup>2</sup> la plus élevée entre 1.1.1 et 1.1.2)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m <sup>2</sup>

La surface habitable fiscalement déterminante correspond à 177 m<sup>2</sup>, car la surface habitable est plus importante que le nombre de pièces multiplié par 20 m<sup>2</sup>.

# Informations

## Contacts avec l'Administration fiscale cantonale

### Administration fiscale cantonale

26 rue du Stand  
Case postale 3937  
1211 Genève 3

Tél. 022 327 70 00  
Fax 022 327 55 97

### Site Internet

[www.ge.ch/impots](http://www.ge.ch/impots)

### Service immobilier

Tél. 022 327 58 89  
Fax 022 327 83 10

## Communes cadastrales

Aire-la-Ville	01	Cologny	17	Meyrin	33
Anières	02	Confignon	18	Onex	34
Avully	03	Corsier	19	Perly-Certoux	35
Avusy	04	Dardagny	20	Plan-les-Ouates	36
Bardonnex	05	Genève-Cité	21	Pregny-Chambésy	37
Bellevue	06	Genève-Eaux-Vives	22	Presinge	38
Bernex	07	Genève -Petit-Saconnex	23	Puplinge	39
Carouge	08	Genève-Plainpalais	24	Russin	40
Cartigny	09	Genthod	25	Satigny	41
Céligny	10	Grand-Saconnex	26	Soral	42
Chancy	11	Gy	27	Thônex	43
Chêne-Bougeries	12	Hermance	28	Troinex	44
Chêne-Bourg	13	Jussy	29	Vandoeuvres	45
Choulex	14	Laconnex	30	Vernier	46
Collex-Bossy	15	Lancy	31	Versoix	47
Collonge-Bellerive	16	Meinier	32	Veyrier	48

## Table des abréviations

ATF	Arrêt du Tribunal Fédéral
LIFD	Loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (RS 642.11)
LIPP	Loi sur l'imposition des personnes physiques (RSG D 3 08)
PPE	Propriété par étages
RS	Recueil systématique du droit fédéral
RSG	Recueil systématique genevois





