

Genève, le 6 juillet 2015

**Rapport d'activité législature 2014-2018
1ère année (1^{er} juin 2014 - 31 mai 2015)**

**Commission d'experts pour la détermination des taux de capitalisation pour les
immeubles locatifs**

1 Bases légales

Loi sur les Commissions Officielles du 18 septembre 2009 (LCO) - RSG A 2 20

Règlement sur les Commissions Officielles du 10 mars 2010 (RCO) - RSG A 2 20.01

**Article 50 de la Loi sur l'Imposition des Personnes Physiques du 27 septembre
2009 - (LIPP) - RSG D 3 08**

L'évaluation des immeubles situés dans le canton est faite d'après les principes suivants :

a) la valeur des immeubles locatifs est calculée en capitalisant l'état locatif annuel aux taux fixés chaque année par le Conseil d'Etat, sur proposition d'une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration fiscale et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières et désignées par le département [...].

**Arrêté du Conseil d'Etat du 9 juin 2010 relatif à la désignation des membres de la
Commission d'experts pour la détermination des taux de capitalisation pour les
immeubles locatifs (DF - Z 240)**

**Article 25 du Règlement d'application de la loi sur l'Imposition des Personnes
Physiques du 13 janvier 2010 (RIPP) - RSG D 3 08.01**

¹ Les taux de capitalisation servant à calculer la valeur fiscale des immeubles locatifs, conformément à l'article 50, lettre a, LIPP, sont fixés sur la base des transactions constatées sur le marché immobilier entre le 1^{er} janvier de l'année précédant l'année fiscale et le 30 juin de l'année fiscale. Une période d'observation plus longue peut être prise en considération notamment lorsque le nombre de transactions constatées durant la période est très faible ou que certaines d'entre elles présentent un caractère exceptionnel.

² Demeure réservée la catégorie des immeubles HBM, HLM, HCM et HM, soumis au régime institué par la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, pour lesquels le taux de capitalisation est fondé sur le taux de rendement moyen admis, durant l'année fiscale, par l'office financier du logement.

2 Activités de la commission

La commission a tenu deux séances:

- le jeudi 4 septembre 2014 de 16h30 à 17h50 en présence des 8 membres. Le quorum était donc atteint;
- le lundi 15 septembre 2014 de 10h30 à 11h15 en présence de 7 membres (un membre excusé). Le quorum était donc atteint.

Immeubles de logements dont l'âge est inférieur à 20 ans au 31 décembre 2014 ou à la fin de l'assujettissement

Compte tenu du nombre très faible de transactions constatées (2 durant la période d'observation), les membres de la commission décident de fusionner les deux catégories d'immeubles de logements en une seule.

Les membres de la commission décident en outre que cette catégorie unique persistera aussi longtemps qu'il ne sera pas constaté un minimum de 11 transactions d'immeubles de logements de moins de 20 ans durant la période d'observation, rallongée de 3 ans (par exemple 01.01.2010 au 30.06.2014).

Immeubles de logements

Selon la volonté des membres de la commission, l'AFC a fusionné les catégories immeubles de logements de plus et de moins de 20 ans.

Le nombre total de transactions observées du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2014 est de 87, après suppression de deux transactions qui posaient problème. Après écrêtement des premiers et derniers 5%, le taux de capitalisation moyen s'élève à **5.17%**.

Les membres de la commission acceptent à l'unanimité ce taux de capitalisation pour 2014.

Immeubles HBM, HLM, HCM et HM

Conformément à l'article 25, alinéa 2 RIPP, le taux de capitalisation de la catégorie des immeubles HBM, HLM, HCM et HM, soumis au régime institué par la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est fondé sur le taux de rendement moyen admis, durant l'année fiscale, par l'office financier du logement.

Les membres de la commission acceptent à l'unanimité le taux de capitalisation de **6.50%** pour 2014, qui équivaut au taux de rendement moyen admis, durant l'année fiscale, par l'office financier du logement.

L'AFC précise que la méthode de détermination de ce taux devrait être revue pour l'année prochaine, selon les informations reçues de l'Office du logement.

Immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs

La commission confirme le mode de détermination de l'affectation des immeubles mixtes comprenant aussi bien des logements que des baux commerciaux. Un immeuble est considéré comme commercial si plus de 50% de ses revenus locatifs sont commerciaux. A l'inverse, un immeuble est considéré comme un immeuble de logements si plus de 50% de ses revenus locatifs proviennent de la location d'appartements.

Zone 1

Compte tenu faible nombre de transactions constatées sur le marché immobilier (uniquement trois transactions du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2014), la période d'observation a été étendue du 1^{er} janvier 2011 au 30 juin 2014 afin d'obtenir un minimum de 11 transactions. Au final, 13 transactions ont été recensées. Après écrêtement des premiers et derniers 5%, le taux de capitalisation moyen s'élève à **3.30%**.

Les membres de la commission acceptent à l'unanimité ce taux de capitalisation pour 2014.

Zone 2

Compte tenu faible nombre de transactions constatées sur le marché immobilier (uniquement six transactions du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2014), la période d'observation a été étendue du 1^{er} janvier 2011 au 30 juin 2014 afin d'obtenir un minimum de 11 transactions. Au final, 14 transactions ont été recensées, après suppression de deux transactions exceptionnelles selon le souhait des membres de la commission. Après écrêtement des premiers et derniers 5%, le taux de capitalisation moyen s'élève à **4.10%**.

Les membres de la commission acceptent à l'unanimité ce taux de capitalisation pour 2014.

Hors zones 1 et 2

Compte tenu du faible nombre de transactions constatées sur le marché immobilier (uniquement quatre transactions du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2014), la période d'observation a été étendue du 1^{er} janvier 2011 au 30 juin 2014 afin d'obtenir un minimum de 11 transactions. Au final, 15 transactions ont été recensées. Après écrêtement des premiers et derniers 5%, le taux de capitalisation moyen s'élève à **5.26%**.

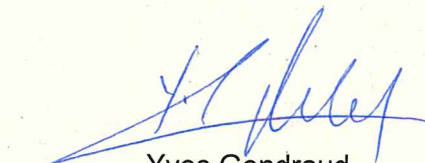
Les membres de la commission acceptent à l'unanimité ce taux de capitalisation pour 2014.

3 Procès-verbal

Conformément aux articles 15 LCO et 23 RCO, chaque séance a fait l'objet d'un procès-verbal. Ceux-ci ont été approuvés à l'unanimité. Le conseiller d'Etat chargé du département des finances en a reçu une copie.

4 Jetons de présence

Conformément aux articles 16 LCO et 24 RCO, les membres de la commission, à l'exception des membres du personnel de l'administration fiscale, ont été rémunérés pour le temps consacré aux séances.


Yves Gendraud
Président de la commission