



Martin Byland

lic. en droit, avocat
TBO Treuhand AG, Zurich
www.tbo.ch

Evaluation fiscale des biens-fonds et fixation des valeurs locatives – Quoi de neuf dans la directive 2009?

Le Conseil d'Etat du canton de Zurich a remplacé la directive actuelle de 2003 relative à l'évaluation des biens-fonds et à la fixation des valeurs locatives par la directive 2009. Elle s'applique déjà à la période fiscale 2009 et inclut, outre les valeurs foncières radicalement accrues, d'autres modifications menant à des valeurs fiscales nettement supérieures.

En été 2007, le Conseil d'Etat a chargé une entreprise externe de vérifier si les valeurs fiscales actuelles, compte tenu des développements intervenus sur le marché de l'immobilier, correspondent encore aux bases légales. En effet, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les valeurs de l'impôt sur la fortune des biens-fonds ne doivent pas être inférieures à 70% de la valeur vénale¹ et les valeurs locatives ne doivent pas être au-dessous de 60% des valeurs des loyers sur le marché.

Selon le Conseil d'Etat, les investigations de l'entreprise mandatée ont révélé que le système d'évaluation actuel a certes fait ses preuves, mais que les valeurs fiscales minimales sont en moyenne clairement inférieures pour les valeurs de l'impôt sur la fortune et ne sont que tout juste dépassées pour les valeurs locatives. A l'aide de cette étude, l'autorité a élaboré la directive 2009, laquelle reprend intégralement l'ancienne systématique, mais

modifie un grand nombre de facteurs de telle sorte que les valeurs de l'impôt sur la fortune s'accroissent, en moyenne, de quelque 16% et les valeurs locatives de 9% (maisons individuelles) et de 4% (propriété par étages).

Valeurs foncières supérieures

Pour ce qui est des valeurs foncières, le système actuel a été préservé, sans changement, avec une fourchette de prix fixée pour chaque commune; toutefois, pratiquement toutes les valeurs foncières déterminantes au plan fiscal ont été augmentées, en partie même de plusieurs centaines de francs. Les valeurs foncières accrues se basent, d'après l'enquête de l'entreprise externe, sur les prix moyens du sol dans le canton pour 2006 et 2007.

Un autre facteur contribuant à un accroissement est le fait que la réduction actuelle sur

les terrains non bâtis – où il est tenu compte de l'existence d'un ensemble construit – a été abaissée de 20 à 10% pour toutes les catégories de terrains à bâtir. Ainsi, l'augmentation effectuée dans la directive de 2003 a été annulée, ce en invoquant les relevés entrepris.

Nette hausse des valeurs pour l'impôt sur la fortune

Dans le cas de terrains construits, il est fait recours, en sus, à une part de la surface du sol dépendant de la valeur de base de l'assurance-bâtimens, ce à la valeur foncière déterminante au plan fiscal, c'est-à-dire plus le bâtiment est grand, plus il y sera inclus de terrain. Pour les maisons individuelles, la nouvelle directive augmente la limite supérieure de la valeur de base, de 90000 francs à l'heure ac-

tuelle, à 120000 francs, ce qui entraîne une hausse additionnelle pour les bâtiments de grande taille. De plus, la valeur de la construction neuve, de 880% à l'heure actuelle, a été fixée, pour tous les bâtiments, à 1000% des valeurs de base de l'assurance-bâtiments, ce en faisant valoir l'accroissement de l'indice des coûts de construction.

Pour la détermination de la valeur de rendement des maisons plurifamiliales, il y a lieu, comme dans le passé, de capitaliser le rendement du bien-fonds avec 7,05%. Le rendement à capitaliser comprend l'ensemble des dédommagements versés par les locataires, auxquels s'ajoutent les redevances et frais d'entretien habituellement acquittés par le propriétaire et pris en charge par le locataire. La directive stipule nouvellement, en faveur des propriétaires, que non seulement les montants versés par les locataires pour le chauffage, l'eau chaude et le nettoyage de la cage d'escalier ne sont pas comptabilisés pour le calcul, mais aussi les émoluments pour la réception de la radio et de la télévision, pour l'eau et l'évacuation des déchets et des eaux usées ainsi que pour leur épuration.

Valeurs locatives en partie plus élevées

Vu que les valeurs de location ne se sont pas accrues dans la même étendue que les valeurs vénales, les facteurs de conversion pour le calcul des valeurs locatives sont légèrement abaissés: dans le cas de maisons plurifamiliales, de 3,75% à 3,5% et, dans le cas de propriétés par étages, de 4,75% à 4,25%. Si la valeur de base dépasse une certaine valeur limite, il y a lieu, lors de la détermination de la valeur locative, de tenir compte, avec 1%, de la part excédant la valeur limite. Vu que cette valeur limite est augmentée de 90000 à 120000 francs pour les maisons plurifamiliales, cela mène, pour les bâtiments de grande taille, à une valeur locative plus élevée.

Le cas particulier de l'évaluation proche du prix de vente

La nouvelle directive permet de supprimer une source de contrariété qui entraînait régulièrement pour les acheteurs de biens-fonds une valeur locative excessive. Tel était le cas lorsque l'office d'impôt, suite à un achat, ne se basait pas sur la valeur selon la formule pour la valeur de l'impôt sur la fortune, mais fixait 70% du prix de vente, pour motif que celui-ci correspondait à la valeur vénale revêtant de l'importance au plan fiscal. Avec l'application

du facteur de conversion schématique, de 3,75% (à l'heure actuelle) respectivement de 4,75%, cela menait régulièrement à des valeurs locatives excessives. L'autorité fiscale l'a reconnu, raison pour laquelle la valeur locative doit désormais être calculée, dans ces cas aussi, sur la base de la valeur de l'impôt sur la fortune déterminée schématiquement. Par voie de conséquence, les offices d'impôt devraient en tenir compte déjà pour les taxations antérieures à 2009.

Conclusion

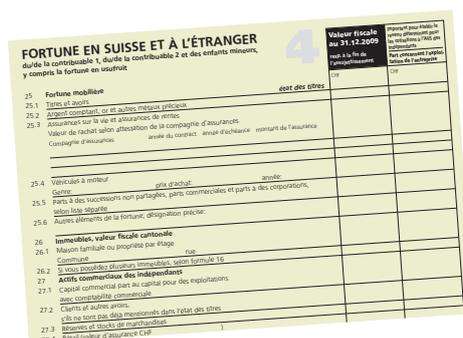
Le système de l'évaluation schématique fondée sur une formule peut être comparé à un fusil à plombs; en effet, lors de son emploi, on s'accommode, comme pour le tir avec de la grenaille, d'un écart important par rapport au but visé. Compte tenu de la très grande hétérogénéité du marché de l'immobilier, cette entreprise se révèle très ambitieuse. C'est

éventuelles objections doivent être formulées avec le dépôt de la déclaration d'impôt 2009, dans le cas idéal pourvues d'une motivation succincte. ■

→ Directive 2009

www.steuern.ch
sous «Erlasse und Merkblätter»

¹ La valeur vénale est le prix qu'un acheteur est normalement disposé à payer.



pourquoi on vérifie, par le biais de sondages réguliers, si la dispersion est encore conforme à la loi. Pour le contribuable, un tel système est dépourvu de transparence, car il se compose d'un grand nombre de facteurs individuels dont les effets sur la globalité du système ne sont pas perceptibles. Ainsi, les facteurs de conversion pour les valeurs locatives ont certes été réduits, ce qui devrait, en soi, aboutir à une valeur fiscale inférieure. Cependant, après que les valeurs de l'impôt sur la fortune à la base ont été majorées, il en résulte néanmoins des valeurs locatives supérieures.

En janvier 2010 probablement, les offices d'impôt des villes et des communes feront parvenir aux contribuables, conjointement avec la déclaration d'impôt 2009, une nouvelle évaluation des biens-fonds. Vu que les nouvelles valeurs fiscales s'appliqueront également pour les années suivantes, il est opportun de regarder la nouvelle évaluation à la loupe et de contrôler si la valeur d'impôt sur la fortune ne dépasse pas la valeur vénale et si la valeur locative n'excède pas 70% de la valeur du loyer du marché. Les