

# CONCERNE: IMPÔT SUR LA FORTUNE DES PERSONNES PHYSIQUES

## ESTIMATION VALEUR DES IMMEUBLES (HORS LOCATIFS, INDUSTRIELS, AGRICOLES)

### DESCRIPTIF

---

- La valeur fiscale des immeubles d'habitation (résidences principales et secondaires des contribuables genevois) est déterminée sur la base du coût d'acquisition historique.
- Pour les immeubles détenus depuis longtemps, cette valeur fiscale a périodiquement fait l'objet de quelques majorations forfaitaires (20%), la dernière fois en 1995, puis de 7% en 2019 (pour les immeubles détenus depuis avant 2009).
- La valeur fiscale de ces immeubles est par ailleurs réévaluée en cas de transmission par donation ou succession (assimilation à une nouvelle acquisition).
- Il en résulte que, pour des immeubles comparables (soit de valeur comparable sur le marché de l'immobilier), la valeur fiscalement imposable peut être sensiblement plus basse pour les anciens propriétaires que pour les nouveaux.

### ENJEUX

---

- Cette différence de valeur fiscale se heurte au principe de **l'égalité de traitement** entre contribuables, puisque des biens immobiliers comparables peuvent être estimés différemment.
- Une augmentation de la valeur fiscale des immeubles des « anciens propriétaires » se heurterait toutefois à un problème de capacité contributive pour nombre d'entre eux, ne réalisant que peu de revenus (par exemple retraités avec petites rentes). Une augmentation de la valeur fiscale de leurs immeubles conduirait à un prélèvement d'impôt sur la fortune trop important voire confiscatoire.

