

Association de propriétaires de villas du Canton de Genève au service de la protection de la qualité de vie et de l'environnement.  
Indépendante et sans but lucratif.



## Calcul de la valeur locative et application du « Taux d'effort »

### Bases légales



ICC a LIPP IV - Article 7, alinéa 2

### Détermination de la valeur locative

Dès le 1er janvier 2001, la valeur locative brute des immeubles situés et occupés par leur propriétaire dans le canton de Genève est identique tant pour l'impôt fédéral direct que pour l'impôt cantonal et communal.

La valeur locative brute est déterminée selon un questionnaire qui est adressé à tous les propriétaires d'appartements et de villas. Ce questionnaire permet de calculer la valeur locative de base et tient compte de coefficients d'adaptation selon la situation et l'état général du bien (notamment la surface habitable, le type d'habitation, l'aménagement, la vétusté et les nuisances éventuelles).

Pour l'ICC (uniquement), la valeur locative brute est diminuée de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire (ou usufruitier), jusqu'à concurrence de 40%.

Toutefois, l'article 7, alinéa 2 LIPP IV précise que cette valeur locative (après abattement) ne peut être supérieure à un montant déterminé par le calcul du taux d'effort.

### Les 2 conditions préalables pour appliquer le taux d'effort

- Le calcul du taux d'effort ne s'effectue que pour la résidence principale sur Genève et occupée par le propriétaire.
- Si les intérêts liés au financement du bien sont supérieurs à la valeur locative (après abattement), le principe du taux d'effort n'est pas appliqué et la valeur locative initialement calculée est prise en compte.

### Calcul du taux d'effort

La valeur locative du bien immobilier genevois est fixée comme suit:

- elle est déterminée par un questionnaire, mais
- elle ne saurait excéder un taux d'effort de 20% des revenus bruts totaux, mais
- la valeur locative, après application du taux d'effort, ne saurait être inférieure à 20% de l'ensemble des montants déterminant le rabais d'impôt, pour autant que

les intérêts ayant servi au financement de l'immeuble ne soient pas supérieurs à la valeur locative après application du taux d'effort, car dans ce cas, la valeur locative limitée par le taux d'effort sera au moins équivalente aux intérêts liés au financement de l'immeuble.

### Particularités

- Si un contribuable a eu deux résidences principales à Genève durant toute l'année, suite à une vente et un achat la même année, il y a lieu d'additionner les deux valeurs locatives afin de calculer le taux d'effort.
- Si un contribuable indique deux résidences principales à Genève qu'il a occupées alternativement durant l'année, il faut déterminer quel est le bien occupé la plus grande partie de l'année; le calcul du taux d'effort s'appliquera uniquement sur celui-ci.

### Exemples de calcul

- [Exemple 1: Célibataire \(intérêt immobilier < taux d'effort\)](#)
- [Exemple 2: Couple retraité](#)
- [Exemple 3: Célibataire \(intérêt immobilier > taux d'effort\)](#)

Association Pic-Vert  
Genève, le 17 mars 2005