

Source [SILGENEVE PUBLIC](#)

Nouveau règlement

Règlement fixant l'indexation de la valeur fiscale de certains immeubles (RIVFI) D 3 10.03

du 17 décembre 2025

(Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2026)

Le CONSEIL D'ÉTAT de la République et canton de Genève,
vu les articles 14, alinéa 1, et 72, alinéas 2 et 3, de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, du 14 décembre 1990;
vu l'arrêt du Tribunal fédéral 9C_606/2024, du 28 février 2025, annulant l'article 2, alinéa 2, de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 4 novembre 2022, et l'article 52, alinéa 5, 2^e et 3^e phrases, et alinéa 6, 2^e et 3^e phrases, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009,
arrête :

Chapitre I Dispositions générales

Art. 1 Objet

Le présent règlement fixe l'indexation de la valeur fiscale de certains immeubles estimés.

Art. 2 Champ d'application

Sont concernés :

- a) les immeubles dont la valeur fiscale a été prorogée avec la majoration de 12%, au sens des articles 1 et 2, alinéa 1, de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 4 novembre 2022;
- b) les immeubles dont la valeur fiscale a été prorogée sans la majoration de 12%, au sens des articles 1 et 4 de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 4 novembre 2022;
- c) les immeubles dont la valeur fiscale correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable, au sens de l'article 52, alinéa 5, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009;
- d) les immeubles aliénés à titre gratuit, ou dévolus pour cause de mort, dont la valeur fiscale correspond à la valeur d'aliénation ou la valeur de succession retenue par le département des finances, des ressources humaines et des affaires extérieures pour la perception des droits d'enregistrement et de succession, au sens de l'article 52, alinéa 6, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009.

Art. 3 Méthode de calcul

¹ La méthode de calcul est la suivante :

- a) l'indexation s'effectue pour chaque période fiscale;
- b) l'indexation s'effectue à la hausse ou à la baisse;
- c) l'indexation s'effectue sur la base d'indices officiels publiés par l'Office fédéral de la statistique et par l'office cantonal de la statistique;
- d) un coefficient d'indexation annuel est déterminé sur la base des indices de la lettre c;
- e) la valeur fiscale indexée correspond à celle de la période fiscale précédente multipliée par le coefficient d'indexation de la lettre d.

² En dérogation à l'alinéa 1, lettre a, il n'y a pas d'indexation :

- a) pour la période fiscale de l'acquisition de l'immeuble par le contribuable, au sens de l'article 52, alinéa 5, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009;
- b) pour la période fiscale de l'aliénation à titre gratuit, ou de la dévolution pour cause de mort, au sens de l'article 52, alinéa 6, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009.

Chapitre II Indices

Art. 4 Indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel (IMPI)

¹ L'indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel (IMPI) figure dans le tableau publié par l'Office fédéral de la statistique portant le numéro « su-q-05.06.03.01.02 ». Ce tableau s'intitule « Valeurs de l'indice, 1^{er} trim. 2017 – [...] – Indice total et sous-indices (base : 4^e trim. 2019 = 100) ».

² Ce tableau est accessible au public à l'adresse Internet <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/prix/prix-immobilier.assetdetail.36207637.html>.

³ Dans ce tableau, la rubrique concernée est « Logements en propriété » et 3 sous-indices sont pris en compte :

- a) celui intitulé « Type de communes 1 – Commune urbaine d'une grande agglomération »;
- b) celui intitulé « Type de communes 4 – Commune intermédiaire »;
- c) celui intitulé « Type de communes 5 – Commune rurale ».

Art. 5 Indice genevois des prix de la construction (IPC)

¹ L'indice genevois des prix de la construction (IPC) figure dans le tableau publié par l'office cantonal de la statistique portant la référence « T 05.03.2.01 ». Ce tableau s'intitule « Indice genevois des prix de la construction par secteur des travaux, selon les différentes bases (octobre 2020 = 100) – Chiffres en avril et en octobre, TVA non comprise ».

² Ce tableau est accessible au public à l'adresse Internet https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fstatistique.ge.ch%2Ftel%2Fdomaines%2F05%2F05_03%2FT_05_03_2_01.xls&wdOrigin=BROWSELINK.

³ Dans ce tableau, le sous-indice pris en compte est celui intitulé « Indice bâtiment ».

Chapitre III Calcul du coefficient d'indexation

Art. 6 Moyenne annuelle

¹ Pour les sous-indices visés aux articles 4 et 5, une moyenne annuelle est établie de la façon suivante :

Sous-indice de l'article 4, alinéa 3, lettre a

² Pour le sous-indice visé à l'article 4, alinéa 3, lettre a, cette moyenne annuelle est établie pour une année t, sur la base des sous-indices trimestriels des 3^e et 4^e trimestres de l'année qui précède (année t-1) et de ceux des 1^{er} et 2^e trimestres de l'année t. Cette moyenne annuelle est arrondie à la décimale la plus proche.

Sous-indice de l'article 4, alinéa 3, lettre b

³ Pour le sous-indice visé à l'article 4, alinéa 3, lettre b, cette moyenne annuelle est établie pour une année t, sur la base des sous-indices trimestriels des 3^e et 4^e trimestres de l'année qui précède (année t-1) et de ceux des 1^{er} et 2^e trimestres de l'année t. Cette moyenne annuelle est arrondie à la décimale la plus proche.

Sous-indice de l'article 4, alinéa 3, lettre c

⁴ Pour le sous-indice visé à l'article 4, alinéa 3, lettre c, cette moyenne annuelle est établie pour une année t, sur la base des sous-indices trimestriels des 3^e et 4^e trimestre de l'année qui précède (année t-1) et de ceux des 1^{er} et 2^e trimestres de l'année t. Cette moyenne annuelle est arrondie à la décimale la plus proche.

Sous-indice de l'article 5, alinéa 3

⁵ Pour le sous-indice visé à l'article 5, alinéa 3, cette moyenne annuelle est établie pour une année t, sur la base des sous-indices semestriels d'octobre de l'année qui précède (année t-1) et d'avril de l'année t. Cette moyenne annuelle est arrondie à la décimale la plus proche.

Art. 7 Moyenne annuelle pondérée globale

¹ Une moyenne annuelle pondérée globale des sous-indices de l'article 6 est établie en appliquant à chaque sous-indice la pondération suivante :

- a) 1/6 pour le sous-indice visé à l'article 6, alinéa 2;
- b) 1/6 pour le sous-indice visé à l'article 6, alinéa 3;
- c) 1/6 pour le sous-indice visé à l'article 6, alinéa 4;
- d) 1/2 pour le sous-indice visé à l'article 6, alinéa 5.

² Cette moyenne annuelle pondérée globale est arrondie à la décimale la plus proche.

Art. 8 Coefficient d'indexation

¹ Le coefficient d'indexation équivaut au quotient de la moyenne annuelle pondérée globale pour l'année t de l'article 7, alinéa 2, par cette même moyenne pour l'année qui précède (année t-1).

² Le coefficient d'indexation pour l'année t de l'alinéa 1 est applicable à l'indexation des valeurs fiscales de la période fiscale qui suit cette année.

Chapitre IV Calcul de la valeur fiscale indexée

Art. 9 Calcul de la valeur fiscale indexée

¹ La valeur fiscale indexée correspond à la valeur fiscale de la période fiscale précédente multipliée par le coefficient d'indexation de l'article 8.

² La valeur fiscale indexée est arrondie au franc le plus proche.

Chapitre V Contestation de l'indexation

Art. 10 Réclamation et recours

¹ Lorsque la valeur fiscale indexée ne correspond pas à la valeur vénale de l'immeuble, le contribuable peut demander la réduction ou la suppression de l'indexation, par la voie de la réclamation et des recours prévus aux articles 39 à 54 de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.

² Cette procédure doit être dirigée contre la première taxation fondée sur la valeur fiscale reconduite avec l'indexation, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de l'année de l'indexation (art. 76, al. 7, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).

Chapitre VI Publication des indices et du coefficient d'indexation

Art. 11 Publication de la formule de calcul et des indices

Le Conseil d'Etat publie en annexe :

- a) la formule de calcul au sens des articles 6 à 9;
- b) des tableaux indiquant pour la période fiscale de l'indexation :
 - 1° les sous-indices des articles 4 et 5,
 - 2° la moyenne annuelle de ces sous-indices au sens de l'article 6,
 - 3° la moyenne annuelle pondérée globale de ces sous-indices au sens de l'article 7,
 - 4° à titre indicatif uniquement : la variation, en pourcentage arrondi aux 2 décimales les plus proches, entre la moyenne annuelle pondérée globale des sous-indices pour la période fiscale précédant l'indexation et cette moyenne pour la période fiscale de l'indexation.

Chapitre VII Dispositions finales et transitoires

Art. 12 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2026.

ANNEXE (art. 11)

¹ La formule de calcul est la suivante :

$$VFI_t = VFI_{t-1} \times \frac{I_{t-1}}{I_{t-2}}$$

² Les lettres et symboles dans la formule de calcul ont la signification suivante :

- VFI_t la valeur fiscale des immeubles pour l'année t;
- VFI_{t-1} la valeur fiscale des immeubles pour l'année t-1;
- I_{t-1} la moyenne annuelle pondérée globale pour l'année t-1 de l'article 7;
- I_{t-2} la moyenne annuelle pondérée globale pour l'année t-2 de l'article 7;

$$I_{t-1} = \frac{\overline{IMPI}_{t-1}^1}{6} + \frac{\overline{IMPI}_{t-1}^4}{6} + \frac{\overline{IMPI}_{t-1}^5}{6} + \frac{\overline{IPC}_{t-1}}{2}$$

\overline{IMPI}_{t-1}^1 la moyenne annuelle pour une année t-1 du sous-indexe intitulé « Type de communes 1 – Commune urbaine d'une grande agglomération » de l'article 6, alinéa 2;

\overline{IMPI}_{t-1}^4 la moyenne annuelle pour une année t-1 du sous-indexe intitulé « Type de communes 4 – Commune intermédiaire » de l'article 6, alinéa 3;

\overline{IMPI}_{t-1}^5 la moyenne annuelle pour une année t-1 du sous-indice intitulé « Type de communes 5 – Commune rurale » de l'article 6, alinéa 4;

\overline{IPC}_{t-1} la moyenne annuelle pour une année t-1 du sous-indice intitulé « Indice bâtiment » de l'article 6, alinéa 5;

$$I_{t-2} = \frac{\overline{IMPI}_{t-2}^1}{6} + \frac{\overline{IMPI}_{t-2}^4}{6} + \frac{\overline{IMPI}_{t-2}^5}{6} + \frac{\overline{IPC}_{t-2}}{2}$$

\overline{IMPI}_{t-2}^1 la moyenne annuelle pour une année t-2 du sous-indice intitulé « Type de communes 1 – Commune urbaine d'une grande agglomération » de l'article 6, alinéa 2;

\overline{IMPI}_{t-2}^4 la moyenne annuelle pour une année t-2 du sous-indice intitulé « Type de communes 4 – Commune intermédiaire » de l'article 6, alinéa 3;

\overline{IMPI}_{t-2}^5 la moyenne annuelle pour une année t-2 du sous-indice intitulé « Type de communes 5 – Commune rurale » de l'article 6, alinéa 4;

\overline{IPC}_{t-2} la moyenne annuelle pour une année t-2 du sous-indice intitulé « Indice bâtiment » de l'article 6, alinéa 5.

³ Pour la période fiscale 2026, les tableaux sont les suivants :

Sous-indice 2025			Moyenne annuelle du sous-indice			Moyenne annuelle pondérée globale	
Indice	Période	Valeur	Indice	Valeur	Pondération	Indice	Valeur
$IMPI_{2025}^1$	3e trim. 2024	119,6274	\overline{IMPI}_{2025}^1	123,0	$\frac{1}{6}$	I_{2025}	117,4
	4e trim. 2024	123,2183					
	1er trim. 2025	122,9170					
	2e trim. 2025	126,1079					
$IMPI_{2025}^4$	3e trim. 2024	117,2399	\overline{IMPI}_{2025}^4	119,6	$\frac{1}{6}$		
	4e trim. 2024	118,5730					
	1er trim. 2025	120,8942					
	2e trim. 2025	121,6049					
$IMPI_{2025}^5$	3e trim. 2024	117,2923	\overline{IMPI}_{2025}^5	120,2	$\frac{1}{6}$		
	4e trim. 2024	119,5307					
	1er trim. 2025	120,0374					
	2e trim. 2025	123,8984					
IPC_{2025}	Octobre 2024	113,4	\overline{IPC}_{2025}	113,8	$\frac{1}{2}$		
	Avril 2025	114,2					

Sous-indice 2024			Moyenne annuelle du sous-indice			Moyenne annuelle pondérée globale	
Indice	Période	Valeur	Indice	Valeur	Pondération	Indice	Valeur
$IMPI_{2024}^1$	3e trim. 2023	118,8075	\overline{IMPI}_{2024}^1	118,4	$\frac{1}{6}$	I_{2024}	114,9
	4e trim. 2023	118,7547					
	1er trim. 2024	117,6277					
	2e trim. 2024	118,4153					
$IMPI_{2024}^4$	3e trim. 2023	114,9467	\overline{IMPI}_{2024}^4	116,5	$\frac{1}{6}$		
	4e trim. 2023	118,2289					
	1er trim. 2024	115,7702					
	2e trim. 2024	117,1496					
$IMPI_{2024}^5$	3e trim. 2023	115,7789	\overline{IMPI}_{2024}^5	116,6	$\frac{1}{6}$		
	4e trim. 2023	117,6471					
	1er trim. 2024	115,0649					
	2e trim. 2024	117,8643					
IPC_{2024}	Octobre 2023	112,6	\overline{IPC}_{2024}	112,6	$\frac{1}{2}$		
	Avril 2024	112,6					

⁴ A titre indicatif uniquement, pour la période fiscale 2026, la variation en pourcentage est de +2,18%.

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
D 3 10.03 R	fixant l'indexation de la valeur fiscale de certains immeubles <i>Modification : néant</i>	17.12.2025	01.01.2026