

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 28 septembre 2004

Messagerie

Projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (D 3 10)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Chapitre I Prorogation des estimations actuelles

Art. 1 Principe

La durée de validité des estimations actuelles de la valeur fiscale des immeubles visés aux articles 7 et suivants de la loi sur l'imposition des personnes physiques - Impôt sur la fortune, du 22 septembre 2000 (LIPP-III) est prorogée jusqu'au 31 décembre 2007; la valeur fiscale actuelle de ces immeubles est reconduite jusqu'à cette date, sans nouvelle estimation de la commission d'experts.

Art. 2 Valeur fiscale actuelle

La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 1 de la présente loi est celle qui est déterminante le 31 décembre 2004; elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations fiscales actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974, et celles figurant dans les lois sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981 et du 14 janvier 1993.

Chapitre II Dispositions finales et transitoires

Art. 3 Clause abrogatoire

La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 14 janvier 1993, est abrogée.

Art. 4 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 2005.

Certifié conforme
Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Selon le système fiscal genevois, la valeur fiscale de tous les immeubles autres que les immeubles locatifs est en principe revue périodiquement, soit tous les dix ans (période décennale), par des commissions d'experts.

Ce principe était ancré aux articles 55 et 56 de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (ci-après LCP), et a été conservé dans le cadre du nouveau droit applicable dès le 1^{er} janvier 2001, à l'article 9 de la loi sur l'imposition des personnes physiques - impôt sur la fortune, du 22 septembre 2000 (ci-après LIPP-III).

La dernière expertise générale de ce genre s'est déroulée sur environ trois ans et a été terminée en 1964. Depuis lors, la situation a évolué au point qu'une telle entreprise n'a pu raisonnablement être envisagée.

C'est ainsi que, en 1974, lorsque la durée de validité des estimations de 1964 approchait de sa fin, le Grand Conseil a décidé de renoncer à une expertise générale et de reconduire simplement les estimations existantes pour une nouvelle période décennale, en les majorant de 20 % (loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations fiscales actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974). Pour la nouvelle période décennale allant de 1985 à 1994, puis celle allant de 1995 à 2004, le Grand Conseil a adopté la même procédure et décrété chaque fois une nouvelle majoration linéaire de 20 %, sauf pour les immeubles dont l'estimation avait été fixée ou modifiée durant les dix années précédentes (lois sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981 et du 14 janvier 1993).

Les estimations actuelles sont donc valables jusqu'au 31 décembre 2004 et le présent projet de loi a pour but de fixer la valeur fiscale des immeubles, autres que les immeubles locatifs, pour une nouvelle période à partir du 1^{er} janvier 2005.

Actuellement, approximativement un quart des immeubles a conservé la valeur d'expertise de 1964 avec les trois majorations successives de 20 %. Pour les trois quarts environ des immeubles, l'estimation de 1964 a été modifiée à la suite d'une aliénation à titre onéreux ou, dès 2001, à titre gratuit, d'une succession ou en raison de travaux d'amélioration. Dans ces hypothèses, c'est respectivement le prix de vente, la valeur retenue pour la perception des droits d'enregistrement ou des droits de succession, ou le coût

des constructions qui déterminent la nouvelle valeur fiscale (art. 56, al. 2, et 53, LCP jusqu'à 2000; art. 9, al. 3, et 8, LIPP-III dès le 1.1.2001).

Les motifs qui ont justifié dans le passé une reconduction des estimations (avec majoration) existent toujours et les explications fournies à l'appui des trois précédentes lois prorogeant les valeurs fiscales sont toujours d'actualité.

L'organisation d'une expertise générale comporte essentiellement trois volets : les travaux préparatoires, les expertises proprement dites et les procédures de notification et de recours :

a) les travaux préparatoires doivent être effectués par l'administration fiscale en collaboration avec le cadastre. Il s'agit d'établir pour chaque parcelle ou immeuble une fiche dite "fiche d'expert" comportant toutes les informations relatives à l'enregistrement, aux surfaces et à la nature de la parcelle et de chacune des constructions qui s'y trouvent. Le nombre de morcellements intervenus au cours des dernières décennies, la prolifération des constructions, l'introduction puis le développement croissant de la propriété par étage ont pour effet que cette tâche prendrait des proportions beaucoup plus importantes qu'autrefois. Une tâche nouvelle d'une telle ampleur nécessiterait l'engagement d'un personnel important (sans doute davantage que l'évaluation à une vingtaine de personnes effectuée en 1993, sans oublier les besoins en matériel et en locaux que cela impliquerait) alors que la tendance est aux restrictions budgétaires;

b) pour les expertises proprement dites, une quarantaine de personnes spécialement qualifiées pour la nature des différentes propriétés immobilières devraient être trouvées et prêtes à consacrer plusieurs années à cette mission. Compte tenu d'un prix variant entre 150 F et 200 F selon le tarif SIA, le coût global d'une expertise générale se chiffrerait en millions (8-10 millions selon l'exposé des motifs de 1980);

c) enfin, une expertise générale entraînerait inmanquablement une augmentation du nombre de réclamations et de recours. Il s'ensuit que les services de l'administration fiscale et la commission cantonale de recours devraient également être renforcées pour traiter ces contestations supplémentaires dans des délais raisonnables.

Un certain nombre de tâches ou opérations autrefois complètement manuelles devraient pouvoir être effectuées à l'aide des moyens informatiques actuellement à disposition, mais des tests de faisabilité particuliers devraient être effectués dont la conclusion pourrait déboucher sur la nécessité de procéder à certains développements ou adaptations. Les allègements qui en découleraient ici ou là ne seraient cependant pas de nature à supprimer les problèmes pratiques et les coûts découlant d'une telle

évaluation générale dont la charge globale se chiffrerait de toute façon en millions de francs.

Les problèmes pratiques et de coût global de l'opération amènent le Conseil d'Etat à vous recommander une solution similaire à celle qui s'était déjà imposée à la fin des trois dernières périodes décennales, mais pour une période limitée au 31 décembre 2007, la réalisation d'une estimation générale des immeubles – à laquelle on ne saurait renoncer définitivement – devant être envisagée d'ici là.

Le projet qui vous est soumis prévoit ainsi que la valeur fiscale actuelle des immeubles autres que les immeubles locatifs est simplement reconduite pour une nouvelle période limitée à 3 ans, sans nouvelle majoration des valeurs immobilières contrairement aux prorogations antérieures.

Une nouvelle majoration analogue aux précédentes n'apparaît pas raisonnable. Elle frapperait en effet tous les immeubles dont l'estimation n'a pas été fixée ou modifiée depuis le 1^{er} janvier 1995, soit en particulier ceux dont l'acquisition ou la construction est intervenue à un prix très élevé au plus fort du boom immobilier des années 80.

Selon l'exposé des motifs de 1992, la majoration de 20% dès 1995 reflétait, avec modération, l'augmentation moyenne des valeurs antérieures au 1^{er} janvier 1985, c'est-à-dire de celles fixées avant la grande spéculation immobilière pratiquée à la fin des années 80. Même dans l'optique d'une nouvelle majoration de ces seules valeurs, le Conseil d'Etat estime hasardeux d'affirmer aujourd'hui dans quelle proportion moyenne elle serait justifiée.

Il convient aussi de relever que les valeurs reposant sur l'estimation générale de 1964 ont déjà été majorées de 20% en 1975, 1985 et 1995 alors que la variation de l'indice genevois annuel moyen des prix à la consommation a été de 48% entre 1967 et 1974, 44% entre 1974 et 1984, 38% entre 1984 et 1994, et qu'elle n'est plus que de 4% entre 1994 et 2003 (indice sept. 1966 = 100).

Cette reconduction sans nouvelle majoration des valeurs immobilières est limitée au 31 décembre 2007. D'ici là, toutes les démarches nécessaires et utiles devront être entreprises en vue de la fixation, avec effet dès le 1^{er} janvier 2008, des valeurs immobilières par des commissions d'experts.

Les valeurs fiscales au 31 décembre 2004 seraient donc conservées sans changement, jusqu'au 31 décembre 2007, pour l'impôt sur la fortune, ou sur le capital de certaines personnes morales, et pour l'impôt immobilier complémentaire, sous réserve naturellement d'une modification de l'estimation entre-temps suite en particulier à une aliénation, une succession ou des travaux importants.

A cet égard, il convient de rappeler que la suspension d'une telle adaptation prévue à l'article 9, alinéa 4, LIPP-III dans certains cas d'aliénation ou de succession ne peut plus durer au-delà de la période décennale suivante (durée de 19 ans au maximum), de façon à permettre que les circonstances faisant apparaître la valeur réelle de certains biens immobiliers puissent tout de même donner lieu à une adaptation de leur estimation dans un délai raisonnable.

Depuis le 1^{er} janvier 2001, la valeur locative des immeubles occupés par leur propriétaire (appartements en copropriété par étages, villas), déterminante pour l'impôt sur le revenu, n'est plus calculée en fonction de la valeur d'estimation, mais selon les dispositions de l'article 7, alinéa 2, de la loi sur l'imposition des personnes physiques – impôt sur le revenu, du 22 septembre 2000 (LIPP-IV), de sorte que le présent projet de loi n'a pas de portée en matière d'impôt sur le revenu.

S'agissant des immeubles et bâtiments d'habitation des exploitations agricoles, leur valeur fiscale peut être prorogée pour l'impôt sur la fortune et l'impôt immobilier complémentaire, sans préjudice de la détermination de la valeur locative (impôt sur le revenu).

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.