

Date de dépôt : 1er mars 2010

Rapport

de la Commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi de M^{me} et MM. Christian Grobet, Jean Spielmann, Salika Wenger et René Ecuyer modifiant la loi générale sur les contributions publiques (D 3 05)

(Pour l'imposition des gros bénéficiaires réalisés sur les ventes immobilières)

Rapport de M. Jean-Michel Gros

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission fiscale a consacré une partie de séance du 16 février 2010, sous la présidence de M. Stéphane Florey, à l'étude de ce projet de loi. M. David Hiler, conseiller d'Etat en charge du Département des finances, M. Philippe Dufey, secrétaire adjoint en charge du volet fiscal, ainsi que M^{me} Claire Vogt Moor, des affaires fiscales, assistaient à nos travaux. M. Gérard Riedi prenait note de nos propos avec le talent que nous lui connaissons. Le rapporteur remercie toutes ces personnes.

Ce projet de loi veut augmenter l'impôt sur les bénéficiaires et les gains immobiliers (IBGI), et cela par tranches de durée de possession du bien. Ainsi, lorsque l'on revend un bien moins de deux ans après l'avoir acquis, l'impôt serait de 65% ; il serait encore de 10% après une durée de possession de vingt-cinq ans et plus. Ces taux seraient également applicables aux personnes physiques et morales agissant à titre professionnel.

Faute d'entendre les auteurs, qui ne siègent plus au Grand Conseil, force est au rapporteur de se fier au très bref exposé des motifs (cinq lignes) disant en substance que la taxation actuelle est insuffisante, et qu'avec la reprise du marché immobilier, les opérations entraînant des gains importants s'intensifient. Il faut donc des impositions plus fortes.

Débats de la commission

M. David Hiler, conseiller d'Etat, estime qu'il faudra effectivement modifier l'IBGI, mais dans des aspects qui ne sont pas traités par ce projet de loi. Il entend traiter la question des problèmes posés par cette loi, mais en lien avec le projet de loi sur les droits de mutation. Le Conseil d'Etat viendra donc avec une proposition à ce sujet. Peut-être la Commission fiscale pourrait-elle suspendre ses travaux dans l'attente de ce projet de loi du Conseil d'Etat ?

Un commissaire (L) indique que son groupe étudiera avec attention le futur projet de loi du Conseil d'Etat. Cela étant, la proposition du projet de loi 9684 d'augmenter massivement les taux d'imposition de l'IBGI n'entrera pas pour les Libéraux dans le cadre des projets envisagés. Dans l'attente du projet de loi du Conseil d'Etat, ce commissaire estime que des auditions ne sont pas nécessaires. Un autre commissaire (L) estime aussi pouvoir traiter ce projet maintenant. L'IBGI se justifiait pleinement au moment des ventes en cascade, mais il estime qu'il n'y a pas eu de nouvelle vague spéculative depuis lors. Il propose de ne pas entrer en matière.

Deux commissaires (S) estiment que ce projet de loi a le mérite d'exister au-delà de la question de savoir si les taux et les cibles sont les bons. Ils pensent que chacun connaît le lien qui existe entre prix de vente et loyer des logements. Il conviendrait aussi d'étudier cette question en lien avec la lex Koller qui aurait des impacts sur la dimension spéculative du marché genevois. Les socialistes proposent ainsi de procéder à quelques auditions.

Un commissaire (L) constate que le projet de loi propose des taux élevés et qu'il est inapplicable. La spéculation ne se situe pas au niveau de celui qui vend sa villa pour acheter un appartement, mais au niveau des professionnels, qui ne sont pas assujettis à l'IBGI. Pour contourner cet aspect, le projet de loi dit que cette loi s'applique aussi aux professionnels. La question des taux devra sans doute se poser, mais dans le cadre du projet de loi du Conseil d'Etat. Il ne faut pas se prendre la tête sur un projet de loi qui n'a ni queue ni tête (sic).

Un commissaire (UDC) estime qu'il n'y a pas lieu de commencer les auditions avant de recevoir le projet de loi du Conseil d'Etat. Il est par ailleurs opposé à ce projet.

Un député (PDC) estime qu'il ne faut pas travailler sur un projet de loi qui n'est pas motivé. Il est favorable à une discussion de fond sur les taux, mais pas dans le cadre de ce projet de loi. Il est opposé à l'entrée en matière.

Le président met aux voix le principe du gel du projet de loi 9684

Oui : 5 voix (2 S, 3 Ve)

Non : 10 voix (3 L, 2 PDC, 2 R, 2 MCG, 1 UDC)

La proposition est rejetée.

Le président met ensuite aux voix la proposition de réaliser des auditions

Oui : 6 voix (2 S, 2 Ve, 2 MCG)

Non : 8 voix (3 L, 2 PDC, 2 R, 1 UDC)

La proposition est rejetée.

Vote d'entrée en matière

Oui : 2 (2 S)

Non : 10 (3 L, 2 PDC, 2 R, 2 MCG, 1 UDC)

Abstentions : 3 (3 Ve)

L'entrée en matière du projet de loi 9864 est ainsi refusée.

La commission préavise un traitement en catégorie 3

Projet de loi (9684)

modifiant la loi générale sur les contributions publiques (D 3 05) (Pour l'imposition des gros bénéficiaires réalisés sur les ventes immobilières)

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

Article unique

La loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887, est modifiée comme suit :

Art. 84, al. 1 Taux de l'impôt sur les gains immobiliers (nouvelle teneur)

¹ L'impôt est perçu de l'aliénateur ou du bénéficiaire du gain sur le montant global du bénéfice ou gain nets aux taux suivants :

- a) 65% lorsqu'il a été propriétaire des biens ou actifs immobiliers, ou titulaire des droits immobiliers (réels ou personnels) pendant moins de 2 ans ;
- b) 50% lorsqu'il l'a été pendant 2 ans au moins, mais moins de 4 ans ;
- c) 40% lorsqu'il l'a été pendant 4 ans au moins, mais moins de 6 ans ;
- d) 30% lorsqu'il l'a été pendant 6 ans au moins, mais moins de 8 ans ;
- e) 20% lorsqu'il l'a été pendant 8 ans au moins, mais moins de 10 ans ;
- f) 15% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans au moins, mais moins de 25 ans ;
- g) 10% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.

Ces taux sont également applicables aux personnes physiques et morales agissant à titre professionnel.