

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt: 21 juin 2007*

## **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**

##### **Art. 1 Principe**

La durée de validité des estimations 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 (LIPP-III), du 22 septembre 2000, est prorogée jusqu'au 31 décembre 2012; est reconduite jusqu'à cette date la valeur fiscale de ces immeubles au 31 décembre 2007, sans nouvelle estimation de la commission d'experts.

##### **Art. 2 Valeur fiscale reconduite**

La valeur fiscale déterminante au 31 décembre 2007 comprend le cas échéant la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations 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 2            Dispositions finales et transitoires**

### **Art. 3            Clause abrogatoire**

La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 19 novembre 2004, est abrogée.

### **Art. 4            Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

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<sup>er</sup> 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.

En 1974, lorsque la durée de validité des estimations de 1964 approchait de sa fin, le Grand Conseil a, après avoir considéré l'évolution de la situation du parc immobilier genevois et les ressources importantes nécessaires pour procéder à une nouvelle estimation générale, 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).

A l'approche de la fin de cette dernière période décennale, le Grand Conseil a décidé de proroger sans aucune majoration les valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2004 pour une période écourtée de trois ans, de sorte que les estimations actuelles sont valables jusqu'au 31 décembre 2007 (loi sur l'estimation de certains immeubles, du 19 novembre 2004).

Simultanément, le parlement a adopté la motion 1610 invitant le Conseil d'Etat à déposer un rapport portant sur l'estimation fiscale de certains immeubles pour le futur.

Dans son rapport, transmis au Grand Conseil le 16 mai 2007, le Conseil d'Etat a exposé les différentes options identifiées pour procéder à l'estimation du parc immobilier concerné. Estimant que la méthode fondée sur un principe de réévaluation forfaitaire ne peut être prolongée dans la durée et qu'une nouvelle évaluation générale des immeubles (autres que les immeubles locatifs) doit être mise en place, en principe par des commissions d'experts, le Conseil d'Etat a conclu, à ce stade, qu'il convenait, compte tenu de l'envergure et de la durée probable du projet, de proroger la durée de validité des estimations existantes pour une nouvelle période de 5 ans, afin d'assurer le prélèvement de l'impôt (impôt sur la fortune, ou sur le capital, et impôt immobilier complémentaire) pendant les travaux d'évaluation.

C'est précisément l'objet du présent projet de loi.

### **Commentaire sur les dispositions proposées**

Le projet prévoit, selon *l'article 1*, de prolonger de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, soit jusqu'au 31 décembre 2012, la durée de validité des estimations des valeurs fiscales immobilières en question.

Par ailleurs, dès lors que l'étude d'une nouvelle estimation, si possible simplifiée, par experts du parc immobilier genevois est actuellement en cours (cf. rapport sur la motion 1610) et qu'à l'évidence une telle estimation aura pour conséquence la mise à jour des valeurs fiscales, le Conseil d'Etat préconise de procéder à cette prorogation sans majoration, comme selon la loi actuelle.

Les valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2004 (fin de la dernière période décennale), selon l'article 2 de la loi actuelle, conservées en principe 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, le seraient encore jusqu'au 31 décembre 2012, selon les *articles 1 et 2* proposés avec une légère reformulation, sous réserve naturellement d'une modification de l'estimation entre-temps suite en particulier à une aliénation, une succession ou à des travaux importants (cf. articles 9, alinéa 3, et 8 LIPP-III).

A toutes fins utiles, il est rappelé 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, de 44 % entre 1974 et 1984 et de 38 % entre 1984 et 1994. Entre 1994 et 2004, la variation n'a été que de 11 %. Enfin, on peut noter que l'indice a varié de 2 % entre 2004 et 2006 (indice sept. 1966 = 100).

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