

Date de dépôt : 8 novembre 2007

Rapport

de la Commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat sur les estimations fiscales de certains immeubles (D 3 10)

Rapport de M^{me} Mathilde Captyn

Mesdames et
Messieurs les députés,

Déposé par le Conseil d'Etat le 21 juin 2007, ce projet de loi a occupé la Commission fiscale le 30 octobre 2007, sous la présidence de M. Alain Meylan.

Le Département des finances était représenté lors de cette séance par :

- M. David Hiler, conseiller d'Etat, DF.
- M^{me} Arlette Stieger, secrétariat général, DF.
- M. Stéphane Tanner, directeur général de l'AFC, DF.
- M^{me} Claire Vogt Moor, affaires fiscales AFC, DF.
- M. Gérard Riedi, procès-verbaliste (SGC).

Nous remercions toutes des personnes pour leur collaboration active et l'apport de leurs compétences dans nos travaux.

Présentation du projet

Le projet de loi 10060 vise à prolonger la durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles non locatifs (les immeubles commerciaux et industriels, les immeubles agricoles et sylvicoles, les terrains improductifs – parcs, jardins d'agrément – et les villas ou les PPE) pour une durée de cinq ans, afin d'assurer le prélèvement de l'impôt pendant les travaux de réévaluation de la valeur fiscale de ces immeubles par une

commission d'experts. En effet, d'après la loi sur l'estimation de certains immeubles, du 19 novembre 2004, les estimations sont valables jusqu'au 31 décembre 2007 seulement.

Historique

La dernière expertise générale d'évaluation de la valeur fiscale des immeubles non locatifs remonte à 1964 et avait à l'époque duré trois ans. Selon le système fiscal genevois (art. 9 LIPP-III), la valeur fiscale est en principe revue tous les dix ans par une commission d'experts.

Or en 1974, le Grand Conseil a renoncé à une réévaluation de la valeur fiscale de ces immeubles au vu de l'évolution de la situation du parc immobilier genevois et des ressources nécessaires importantes pour procéder à une nouvelle estimation générale. Il a plutôt décidé de majorer de 20% les estimations existantes pour une nouvelle période décennale.

Lors des vingt années qui ont suivi, soit de 1984 à 2004, le Grand Conseil a adopté à deux reprises la même procédure, excepté pour les immeubles dont l'estimation avait été fixée ou modifiée durant les années précédentes (lois sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981 et du 14 janvier 1993).

En 2004, le Grand Conseil a cette fois prolongé la validité de la valeur fiscale des immeubles non locatifs sans aucune majoration des estimations pour une période de trois ans. Le législatif a dans le même temps adopté la motion 1610 invitant le Conseil d'Etat à analyser la pertinence du système de période décennale actuel et, cas échéant, à en proposer un autre ; à désigner, pour mener cette analyse, un groupe de travail mixte ; à déposer un rapport au Grand Conseil d'ici fin août 2005 présentant les modifications envisagées.

En 2007, le Conseil d'Etat a répondu à cette motion¹ en relevant qu'une nouvelle évaluation des immeubles non locatifs devait être effectuée. Il a précisé qu'environ 87 000 objets sont concernés, l'estimation représente dès lors un travail fastidieux. Un groupe de travail réunissant des membres de l'AFC, de la CGI et de l'association « Pic-Vert » a été créé et un chef de projet a été nommé. Les diverses méthodes d'évaluation sont les suivantes :

- selon le modèle de 1964, une commission d'experts (approche globale pour chaque nature de biens) ;
- selon les données détenues par l'AFC ;
- au moyen d'un questionnaire ;

¹ Se référer aux annexes pour le texte complet.

- sur la base de la valeur d'assurance incendie ;
- par une entreprise externe ;
- par reconduction du système actuel avec majoration des valeurs.

Le Conseil d'Etat a enfin chargé dans le courant de l'année le Département des finances (DF) d'examiner, tant sur le plan juridique, technique, qu'administratif, la meilleure méthode d'évaluation et de la soumettre au Grand Conseil via un projet de loi. Il faut effectivement revenir sur la période décennale d'estimation, car elle n'est dans les faits pas applicable, dès lors que l'estimation en tant que telle prend déjà entre trois et cinq ans. Ce dernier est attendu d'après le Conseil d'Etat pour la seconde moitié de l'année en cours, soit au plus tard d'ici à fin décembre 2007.

Discussion et travaux de la commission

Une députée (V) est déçue par la nouvelle proposition de prorogation du Conseil d'Etat. La prolongation des estimations existantes, malgré les majorations réalisées en 1974, 1981, 1993 et 2004, dure depuis plus de quarante ans, ce n'est pas acceptable. Elle rappelle l'inquiétude de certains députés exprimée par la motion 1610. De plus, elle ajoute que de nombreuses transactions effectuées sur le marché de l'immobilier, ainsi que les valeurs retenues dans le cadre de donations et de dévolutions pour cause de décès, sont à chaque fois estimées par l'administration. Ce qui aboutit à certains objets dont la valeur fiscale est à jour et d'autres dont la valeur fiscale ne correspond en rien avec leur valeur réelle. Il y a ainsi inégalité de traitement, ce qui n'est pas juste.

Une députée (S) donne l'exemple de deux villas contiguës qui peuvent avoir des valeurs différentes à cause de la problématique de la non-réévaluation des immeubles non locatifs. Il faut donc rapidement choisir une méthode d'évaluation, pour en finir avec cette inégalité de traitement flagrante. Elle se demande par ailleurs dans quelle mesure ce n'est pas interdit par la loi. Elle souhaite que la Commission fiscale soit informée régulièrement des travaux du groupe de travail du DF.

Un député (Indépendant) pense qu'il s'agit d'un débat d'idée où il n'y aura jamais d'accord possible. Il estime qu'une augmentation de la valeur fiscale est dommageable aux gens qui habitent dans les immeubles concernés, souvent des personnes âgées aux revenus bien modestes. Il pense que tous les propriétaires ne sont pas riches. Or dès que l'on réestime la valeur fiscale des objets en question, la question de l'inégalité peut se retourner au détriment des habitants.

Un député (L) constate que les estimations sont prorogées et imagine qu'elles le seront à nouveau dans cinq ans. Il rappelle que cette problématique ne concerne pas l'ensemble du parc immobilier genevois. Sur l'inégalité de traitement, elle est réglée par d'autres cantons par le fait que la valeur fiscale n'est pas réévaluée lors d'aliénations. Le nouveau propriétaire ne voit ainsi pas la valeur fiscale de son bien augmenter, ce jusqu'à la valeur exacte du prix de vente ou de la succession, pour ensuite bénéficier de la totalité de l'abattement. L'inégalité de traitement peut donc être invoquée dans un sens, mais doit l'être aussi dans l'autre. Il serait aussi possible de décréter qu'en cas d'aliénation, la valeur fiscale précédente est maintenue, et qu'une réévaluation est effectuée vingt ans plus tard. Il est aussi injuste qu'un propriétaire soit lourdement taxé à cause d'un marché de l'immobilier tendu. Il rappelle qu'un bien immobilier est surtout une valeur potentielle et non réelle.

Concernant l'information à faire à la Commission fiscale, le Conseil d'Etat propose de consacrer une séance avant Noël pour faire le point sur l'avancement des travaux du département.

Vote d'entrée en matière

L'entrée en matière du projet de loi 10060 a été acceptée à l'unanimité :

Pour : Unanimité (1 MCG, 1 UDC, 3 L, 2 R, 1 PDC, 2 Ve, 3 S)

Contre :

Abstentions :

Vote par article

L'article 1 a été adopté à la majorité :

Pour : 11 (1 MCG, 1 UDC, 3 L, 2 R, 1 PDC, 2 Ve, 1 S)

Contre :

Abstentions : 2 (2 S)

L'article 2 a été adopté à la majorité :

Pour : 11 (1 MCG, 1 UDC, 3 L, 2 R, 1 PDC, 2 Ve, 1 S)

Contre :

Abstentions : 2 (2 S)

Etant précisé que la numérotation du second chapitre doit être mentionnée en chiffres romains (et non arabes), l'article 3 a été adopté à la majorité :

Pour :	11 (1 MCG, 1 UDC, 3 L, 2 R, 1 PDC, 2 Ve, 1 S)
Contre :	
Abstentions :	2 (2S)

L'article 4 a été adopté à la majorité :

Pour :	11 (1 MCG, 1 UDC, 3 L, 2 R, 1 PDC, 2 Ve, 1 S)
Contre :	
Abstentions :	2 (2 S)

Vote final

Un député (S) propose l'amendement suivant : « 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; *la valeur fiscale de ces immeubles au 31 décembre 2007* est reconduite jusqu'*au 31 décembre 2012*, sans nouvelle estimation de la commission d'experts ».

L'amendement a été refusé à la majorité :

Pour :	2 (1 MCG, 1 S)
Contre :	6 (3 L, 2 R, 1 PDC)
Abstentions :	5 (1 UDC, 2 S, 2 Ve)

Le projet de loi 10060 a été adopté dans son ensemble à la majorité :

Pour :	11 (1 MCG, 1 UDC, 3 L, 2 R, 1 PDC, 2 Ve, 1 S)
Contre :	
Abstentions :	2 (2 S)

Conclusion

La Commission fiscale vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à accepter ce projet de loi tel qu'issu des travaux.

Conséquences financières

Plus de 60 millions de recettes fiscales non perdues².

² Valeur indiquée par M^{me} Martine Brunshawig Graf, alors conseillère d'Etat en charge des Finances, lors des travaux du projet de loi 9360 réalisés dans le courant de l'année 2004 (<http://www.geneve.ch/grandconseil/data/texte/PL09360A.pdf>).

Projet de loi (10060)

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 II 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^{er} janvier 2008.

Secrétariat du Grand Conseil**M 1610-A***Date de dépôt: 18 mai 2007***Rapport du Conseil d'Etat**

au Grand Conseil sur la motion de M^{mes} et MM. Mario Cavaleri, Janine Hagmann, Stéphanie Ruegsegger, Jean Rémy Roulet, Pierre Froidevaux, Marianne Grobet-Wellner, Jacques Jeannerat, Marie-Louise Thorel, Michèle Künzler, Robert Iselin et Salika Wenger invitant le Conseil d'Etat à déposer un rapport au Grand Conseil portant sur l'estimation fiscale de certains immeubles

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 19 novembre 2004, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant que :

- *la loi sur l'imposition des personnes physiques - Impôt sur la fortune (LIPP-III) prévoit à son article 7 lit. e) que les « autres immeubles », notamment les villas, parcs, jardins d'agrément ainsi que les immeubles en propriété par étages, font l'objet d'une estimation à la valeur du marché;*
- *cette estimation doit être faite, selon l'article 9, alinéa 2 LIPP-III, par des commissions d'experts et vaut pour une période de dix ans (période décennale);*
- *aucune estimation n'a été faite par une commission d'experts depuis 1964;*
- *pour les immeubles concernés, l'estimation de 1964 ou la valeur retenue suite à un transfert de propriété ou des travaux d'amélioration ont été régulièrement prorogées et majorées à chaque période décennale;*

- *le projet de loi 9360 prévoit une prorogation sans majoration des valeurs fiscales actuelles de ces immeubles, pour une période de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2005,*

invite le Conseil d'Etat

- *à analyser la pertinence du système de période décennale actuel et, cas échéant, à en proposer un autre;*
- *à désigner, pour mener cette analyse, un groupe de travail mixte comprenant des représentants du Département des finances ainsi que de membres des associations représentatives des propriétaires;*
- *à déposer un rapport au Grand Conseil d'ici fin août 2005 présentant les modifications envisagées.*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

Principe d'estimation des autres immeubles

Historiquement, l'ancienne loi générale sur les contributions publiques (LCP) prévoyait que l'estimation des autres immeubles, notamment les immeubles commerciaux et industriels, les immeubles agricoles, les villas, parcs, jardins d'agrément ainsi que les immeubles en copropriété par étage³, devait être effectuée par des commissions d'experts indépendants⁴ et valait pour une période de dix ans⁵ appelée période décennale.

Les principes de l'estimation par des commissions d'experts et de la période décennale ont par la suite été repris dans la nouvelle loi d'imposition des personnes physiques⁶ (LIPP-III).

La dernière estimation générale de ces autres immeubles par une commission d'experts indépendants remonte à l'année 1964 pour la période décennale 1965 à 1974.

³ Art. 48, lettres b), c), d), et e) LCP.

⁴ Art. 55, alinéa 1, LCP.

⁵ Art. 56, alinéa 1, LCP.

⁶ Art. 9, alinéa 2, LIPP-III.

Cette estimation générale avait exigé l'engagement de nombreuses personnes pour effectuer les expertises qui se sont déroulées sur une période d'environ trois ans. Compte tenu de l'importante charge de travail engendrée par ces expertises de 1964 (estimation de 42 800 parcelles + traitement d'env. 2000 réclamations et d'une centaine de recours), le principe d'une majoration décennale forfaitaire lui avait succédé jusqu'à la période décennale 1995-2004.

C'est ainsi que, hormis pour les immeubles dont l'estimation avait été modifiée durant les dix dernières années, les valeurs fiscales existantes des immeubles ont été prorogées en 1975, 1985 et 1995 pour une nouvelle période de dix ans avec une majoration de 20%⁷.

Ce mécanisme a également été appliqué pour les années fiscales 2005 à 2007, toutefois sans majoration⁸. Considérant cette absence de majoration, la durée de cette nouvelle estimation a été ramenée de dix ans à trois ans, compte tenu du fait qu'un « gel » des valeurs pour une durée supérieure n'apparaissait pas raisonnable.

Dans la foulée, la motion 1610 a été déposée.

I. Constitution du groupe de travail

Un groupe de travail réunissant des membres de l'administration fiscale cantonale (AFC), de la Chambre genevoise immobilière et de l'Association des propriétaires de villas « Pic-Vert » a été constitué sur la base de celui qui existait déjà et qui traite du problème de la valeur locative et des frais d'entretien immobiliers. Ce groupe de travail, ayant priorisé la problématique de la valeur locative et des frais d'entretien, n'a que peu traité de la problématique de l'estimation du parc immobilier. Cependant, des voies ont été ébauchées et leurs conséquences estimées. Elles sont résumées ci-après.

⁷ Loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (D 3 10) entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1995.

⁸ Loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (D 3 10) entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2005.

II. Options envisageables et conséquences

a) Estimation du parc immobilier genevois selon le modèle de 1964

Il ne s'agit pas d'effectuer des expertises complètes, mais de procéder à une approche globale pour chaque nature de bien immobilier.

Comme en 1964, des commissions devront être constituées selon les types d'immeubles (industriels/commerciaux, agricoles, villas/PPE).

Le nombre actuel d'objets immobiliers à estimer représente un total d'environ 87 000 objets.

Lors de l'estimation décennale de 1964, il a été effectué en moyenne 10 estimations par jour. Compte tenu de cette moyenne et tout en prenant en compte les outils informatiques actuels, il serait aujourd'hui nécessaire d'avoir recours aux services de 20 experts (pour une durée de deux ans de travail) ou de 13 experts (pour une durée de trois ans de travail) pour pouvoir effectuer l'intégralité de ces estimations.

Le coût dépendra du choix des experts auxquels il faudra faire appel : soit engagement d'experts externes (architectes indépendants) payés au tarif SIA d'environ 170 F de l'heure; soit engagement d'architectes en qualité d'auxiliaires dont le coût ne devrait pas dépasser 70 F de l'heure (frais et débours inclus). Pour la première solution, le coût des experts peut ainsi être estimé à 12 000 000 F, pour la deuxième solution à 5 000 000 F.

En considérant l'ancienneté des valeurs, un coût supplémentaire potentiel d'environ 10% est à prévoir pour traiter les réclamations (en heures et en francs). Ce coût supplémentaire ne pourra pas être absorbé dans le cadre de l'organisation actuelle, le rapport « tâches-ressources » des collaborateurs du service immobilier de l'AFC ne le permettant pas.

De même, dans le cadre de cette solution, un travail administratif important devra en sus être fourni pour la mise en place et le suivi des travaux ainsi que pour la mise à jour des données en ressortant, ce qui nécessitera également des ressources humaines. Enfin, la mise à disposition de locaux, de mobiliers et d'outils informatiques pour les experts et les ressources humaines supplémentaires sera également nécessaire (coûts et possibilités matérielles non évalués à ce stade).

b) Estimation du parc immobilier genevois sur la base des données détenues par l'AFC

Le service immobilier de l'AFC est informatisé depuis 1995. En septembre 2004, un nouvel outil informatique appelé R-Immo a été mis en production. Cet outil intègre toutes les opérations immobilières (mutations) opérées depuis le 1^{er} janvier 1995 avec leurs valeurs fiscales correspondantes; en revanche, les données antérieures à 1995 sont consignées uniquement sur support papier.

De plus, les informations à disposition n'ont pas été introduites de manière uniforme au cours des années antérieures (p. ex. jusqu'en 1991, les valeurs fiscales n'étaient en cas de mutation adaptées qu'à la hausse, jamais à la baisse).

Ces informations paraissent dès lors peu adéquates pour la mise en place d'une nouvelle estimation du parc immobilier respectant le principe de l'égalité de traitement.

c) Estimation du parc immobilier genevois au moyen d'un questionnaire

Le recours à l'utilisation d'un questionnaire permettant à l'administration fiscale d'évaluer les biens immobiliers a été appliqué dans plusieurs cantons (voir ci-dessous).

Il ressort de l'expérience faite à Genève en matière de valeur locative que, d'une part, la gestion de questionnaires est administrativement lourde, sujette à interprétations et à contestations et que, d'autre part, cette façon de procéder est généralement peu applicable aux cas particuliers et, par voie de conséquence, engendre une complexité accrue.

La conception d'un tel questionnaire demanderait, en outre, d'importantes séances de travail avec les milieux concernés.

Le traitement de ce questionnaire, de son envoi à son acceptation finale, engendrerait une surcharge de travail évidente pour le service immobilier de l'AFC et donc un besoin certain en ressources humaines spécialisées qu'il conviendrait de planifier et de prévoir.

d) Estimation du parc immobilier genevois sur la base de la valeur d'assurance incendie

Cette solution est avantageuse sous l'angle de la gestion directe et interne par l'AFC. Elle permet une centralisation des informations.

Cependant, l'estimation du parc immobilier au moyen des valeurs d'assurance incendie (avec ou sans pondération) est applicable dans les cantons qui connaissent un système d'assurance cantonale obligatoire, ce qui n'est pas le cas à Genève.

e) Estimation du parc immobilier genevois par une entreprise externe

Sur le fond, cette solution reprend les principes relevés sous point a) ci-dessus, avec une sous-traitance partielle ou totale des travaux à effectuer. Un important travail de mise en place des critères d'estimation devrait être effectué avant la mise en sous-traitance et la mise à jour des informations resterait du domaine du service immobilier de l'AFC.

Cette solution engendre un surcoût évident (non chiffré à ce stade) et un problème lié au secret fiscal.

f) Estimation du parc immobilier genevois par reconduction du système actuel avec majoration des valeurs

Cette méthode d'estimation est fondée sur un principe de réévaluation forfaitaire. Elle possède des avantages dont, notamment, ceux de la simplicité administrative et des coûts financiers allégés. Mais elle s'éloigne sensiblement du principe de la valeur actuelle du marché (valeur vénale), ce qui n'est acceptable que dans un marché dont la valeur est en croissance.

III. Mode d'estimation dans d'autres cantons suisses

La situation se présente comme suit dans les cinq cantons examinés:

- Vaud : dernière révision en 1990 – recours à un questionnaire et utilisation de l'assurance incendie, expertises individuelles que pour les biens immobiliers agricoles et 10 % des autres immeubles.
- Valais : dernière révision en 1976 – recours à des commissions d'experts, prochaine estimation en 2007 (durée estimée : quatre ans).
- Neuchâtel : dernière révision en 1995 – recours à un questionnaire et expertises individuelles uniquement en cas de contestation.

- Jura : dernière révision en 1997 – recours à un questionnaire et expertises individuelles uniquement pour les biens immobiliers industriels et agricoles.
- Zurich : la valeur fiscale des villas/PPE et des bâtiments industriels est régulièrement adaptée à celle du marché avec une pondération par un taux de vétusté (maximum 30%) - dernière majoration en 2003 - recours à une société privée de conseils pour la détermination des majorations.

IV. Position du Conseil d'Etat

A ce stade, le Conseil d'Etat estime que la méthode fondée sur un principe de réévaluation forfaitaire possède des vertus non négligeables dont, notamment, celle de la simplicité administrative et d'un coût financier allégé. Cette méthodologie ne peut cependant être prolongée dans la durée.

Une nouvelle estimation des autres immeubles composant le parc immobilier genevois, par des commissions d'experts, doit être mise en place. Il s'agit d'un projet de grande envergure demandant des ressources importantes, tant humaines que financières. D'une durée minimale de trois à cinq ans, il est raisonnable d'estimer que même si le projet démarrait dans le courant de l'année 2007, il ne pourrait être finalisé avant l'année 2011 au mieux, et cela sans prendre en compte les contestations à traiter ultérieurement.

Durant ce laps de temps, il s'agit d'assurer le prélèvement de l'impôt (impôt sur la fortune, impôt sur le capital et impôt immobilier complémentaire) tout en assurant une faisabilité et une transparence administrative. Dans ce contexte, le Conseil d'Etat ne peut que défendre la prorogation des valeurs fiscales valables au 31 décembre 2007, pour une nouvelle période de cinq ans, soit de 2008 à 2012, période durant laquelle les travaux d'estimation devront être effectués. A cet égard, il est important de relever que les nombreuses transactions effectuées sur le marché immobilier, d'une part, ainsi que les valeurs retenues dans le cadre de donations et de dévolutions pour cause de mort, d'autre part, font chaque fois office d'estimation, ce qui permet de ramener un certain nombre d'objets à une valorisation économique actualisée (moyenne des opérations immobilières annuelles intervenues de 1965 à 2005 : 3600).

S'agissant de la méthode d'estimation, le Conseil d'Etat est d'avis que l'option d'une estimation du parc immobilier genevois au moyen d'un questionnaire pourrait être envisageable. Cette solution a été déjà appliquée par un certain nombre de cantons romands avec succès. Le Conseil d'Etat ne peut ainsi pas partager le point de vue du groupe de travail exprimé dans le

paragraphe intitulé « Options envisageables et conséquences », sous lettre c), ci-dessus, ne serait-ce que parce qu'il ne fait état que de critiques.

Il a ainsi chargé le Département des finances d'examiner, tant sur le plan juridique, que technique et administratif, cette nouvelle méthode d'estimation, laquelle pourrait, le cas échéant, être combinée avec l'estimation par experts et d'établir des contacts avec les cantons susmentionnés dans le but notamment de bénéficier de leur expérience. C'est ainsi que des travaux sont actuellement en cours au sein du Département des finances. Les résultats de ces travaux sont attendus durant la seconde moitié de l'année en cours, en vue de permettre le commencement d'une nouvelle évaluation décennale.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :
Robert Hensler

Le président :
Charles Beer

PL 10060 sur les estimations fiscales de certains immeubles (D 3 10)

Bref rappel des principes actuels sur l'évaluation des immeubles

Immeubles locatifs

Valeur fiscale calculée par capitalisation de l'état locatif aux taux fixés chaque année par le CE sur proposition d'une commission d'experts (7 let. a LIPP-III; 3-4 règl D 3 13.01)

Évaluation par le contribuable lui-même dans sa déclaration (9 al. 1 LIPP-III)

Immeubles estimés

Évaluation faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de 10 ans appelée période décennale (7 let. b-e et 9 al. 2 LIPP-III)

Le PL 10060 vise les immeubles estimés

PL 10060

Immeubles estimés

Modification de valeur en cours de période décennale

- ▶ Le coût de **nouvelles constructions et travaux** est intégré à la valeur fiscale (8 et 9 al. 6 LIPP-III);
- ▶ La valeur d'**aliénation** ou de **succession** devient en principe nouvelle valeur fiscale pour le reste de la période décennale (9 al. 3 et 4 LIPP-III);
- ▶ **Des changements importants de valeur** peuvent justifier une nouvelle estimation (9 al. 5 LIPP-III).

Ces principes demeurent dans le cadre du PL

PL 10060

Immeubles estimés – historique (1)

- *Estimation décennale* : principe repris de la LCP
- *Dernière estimation générale 1964*
- *3 lois décennales (du 21.3.74, 12.3.81, 14.1.93)*

reconduction des valeurs fiscales déterminantes jusqu'à fin 1984, puis fin 1994 et fin 2004, avec chaque fois une majoration linéaire de 20%,

sauf pour les immeubles dont l'estimation avait été fixée ou modifiée au cours de la dernière période décennale (cf. aliénation, succession, travaux d'amélioration);

PL 10060

Immeubles estimés – historique (2)

- *loi 9360 - D 3 10 actuelle, du 19.11.2004*
reconduction des valeurs fiscales déterminantes, sans majoration, jusqu'au 31.12.2007;
leur validité expire donc le 31.12.2007

- *M 1610-A, rapport du CE, du 18 mai 2007, sur la motion adoptée par le GC en nov. 04 en même temps que la loi*
 - une nouvelle estimation générale des immeubles autres que les immeubles locatifs doit être effectuée
 - travaux d'analyse en cours
 - organisation lourde et coûts importants
 - creuser l'option d'une estimation au moyen d'un formulaire combinée avec l'estimation par experts
 - définition interne des gds axes juridiques et techniques d'ici fin 2007

PL 10060

Solutions dès 2008 ?

prolonger la reconduction des valeurs fiscales déterminantes

avec majoration : comment la fixer (justification économique) ?
référendum obligatoire...

sans majoration : envisageable pour une période < 10 ans



PL 10060

Evolution de l'indice genevois annuel moyen des prix à la consommation

sept. 1966	100	
1967	103.8	
1974	153.3	+ 48 %
1984	220.5	+ 44 %
1994	304.4	+ 38 %
2004	337.3	+ 11 %
sept. 2007	346.3	

Source : Ocstat : http://www.geneve.ch/statistique/statistiques/domaines/05/05_02/tableaux.asp
T 05.2.01 Indice genevois des prix à la consommation (indices mensuels selon les différentes bases)



Commission fiscale 30.10.2007

PL 10060

Reconduction limitée dans le temps des valeurs fiscales déterminantes (5 ans; jusqu'au 31.12.2012)
sans nouvelle majoration



**Pas de référendum obligatoire et
prélèvement assuré dès le 1^{er} janvier 2008**

impôt sur la fortune des PP

impôt sur le capital de certaines PM (associations, fondations
et placements collectifs de capitaux)

impôt immobilier complémentaire des PP et PM

PL 10060

D'ici le 31.12.2012, une **nouvelle estimation générale** des immeubles doit être effectuée



prélèvement dès le 1^{er} janvier 2013

impôt sur la fortune des PP

impôt sur le capital de certaines PM (associations, fondations et placements collectifs de capitaux)

impôt immobilier complémentaire des PP et PM

