

Date de dépôt : 13 novembre 2012

Rapport

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

Rapport de majorité de M. Alain Meylan (page 1)

Rapport de minorité de Mme Lydia Schneider Hausser (page ?)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Alain Meylan

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission fiscale a traité du projet de loi dans ses séances des 18 septembre, 2 et 16 octobre 2012, sous l'experte présidence de M. Christophe Aumeunier. Les procès-verbaux ont été tenus avec exactitudes et précisions par M. Gérard Riedi que nous remercions.

Mme Claire Vogt Moor et M. Philippe Dufey ont assisté à toutes les séances alors que M. David Hiler, conseiller d'Etat, et M. Yves Gendraud, directeur, direction des personnes morales, des titres et de l'immobilier, AFC, DF, ont assisté à la présentation politique et technique du projet de loi. La commission les remercie de leurs précieuses explications.

Présentation du projet de loi par le département

M. Dufey résume l'historique de l'estimation des immeubles non locatifs à Genève et dont le mode d'estimation date d'il y a cinquante ans. Les estimations sont faites par des experts et valent pour une période décennale

(art. 52, al. 2 LIPP). Cette disposition a été reprise de l'ancienne LIPP-III qui elle-même reprenait la loi générale sur les contributions publiques. En 1964 a eu lieu la première et la dernière estimation générale des immeubles qui a valu pour la période 1965-1974. L'estimation a duré trois ans et les valeurs obtenues ont été appliquées pendant la période de 1965 à 1974. En 1974, vu l'ampleur de la tâche à accomplir et l'évolution du marché, le Conseil d'Etat a renoncé à une réestimation du parc immobilier et il a reconduit les valeurs pour la période 1975-1984 en les majorant de 20 % (sauf pour les immeubles dont la valeur avait été modifiée pendant la précédente période décennale). Ensuite, pour les périodes 1985-1994 et 1995-2004, le Grand Conseil a repris les mêmes considérations et a décrété une nouvelle majoration linéaire de 20 %, sauf pour les immeubles dont la valeur fiscale avait été fixée ou modifiée durant la précédente période décennale. Durant la période 1995-2004, la LHID a déployé ses effets contraignants pour les cantons (dès 2001). Elle contient un article 14 prévoyant que la fortune est évaluée à la valeur vénale, la valeur de rendement pouvant être prise en compte de façon appropriée. Il faut se rappeler que, depuis 2001, les cantons ne peuvent plus déroger à la LHID. Depuis cette époque, le Conseil d'Etat et le Grand Conseil sont conscients qu'il n'est pas possible de renoncer à une estimation générale des immeubles vu le caractère obligatoire de la LHID. Durant la période 2005-2014, le Grand Conseil a prorogé les valeurs fiscales des immeubles sans majoration pour une période de trois ans (du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2007). Le 17 novembre 2004, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat la M 1610 qui invitait celui-ci à déposer un rapport sur l'estimation fiscale des immeubles. Dans son rapport du 18 mai 2007, le Conseil d'Etat a présenté les options pour procéder à cette estimation. Le Grand Conseil, reprenant les mêmes considérations que durant les périodes décennales précédentes a décidé en 2007 de prolonger la valeur sans majoration pour une période de cinq ans allant de 2008 à 2012. Durant les derniers travaux législatifs portant sur l'actuelle loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI), la Commission fiscale de l'époque a demandé au Conseil d'Etat de revenir sur la période décennale d'estimation, car elle n'était, dans les faits, pas applicable.

Lors des travaux législatifs portant sur la LIPP réformée du 27 septembre 2009, il avait été proposé à la Commission fiscale un projet d'amendements introduisant des dispositions permettant de réestimer le parc immobilier. En substance, ces propositions introduisaient la possibilité d'estimer les immeubles non agricoles à leur valeur vénale, si possible avec une méthode statistique et, à défaut, par le recours à des experts. Ils visaient également à donner les compétences au DF, respectivement à l'AFC, de procéder

lui-même aux estimations. Par ailleurs, le projet avait pour but de permettre une mise à jour périodique de la valeur fiscale des immeubles, de manière à ne pas devoir procéder à de nouveaux examens des valeurs fiscales de manière récurrente. Ces propositions n'ont pas reçu l'écho attendu et elles sont restées ainsi. Aujourd'hui, la période de prorogation des valeurs de la LEFI touche à sa fin. Passé le 31 décembre 2012, l'AFC n'aura plus la base légale permettant de disposer de valeurs fiscales pour les immeubles concernés. Ainsi, le Conseil d'Etat a adopté le PL 11020 le 29 août 2012. Celui-ci vise à proroger les valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2012 jusqu'au 31 décembre 2016 avec une majoration linéaire de 20 % uniquement pour les immeubles non agricoles dont l'estimation n'a pas été modifiée depuis le 1er janvier 2005. Le Conseil d'Etat reprend ainsi le mécanisme d'indexation de 20 % qui a déjà été adopté par trois fois par le Grand Conseil.

M. Dufey fait remarquer que les indices des prix de l'immobilier de 2004 à 2011 pour le bassin lémanique donnent une augmentation de la valeur des immeubles d'un peu plus de 58 % tant pour les PPE que pour les villas. L'indexation proposée par le projet de loi représente ainsi environ le tiers de cette variation depuis 2004. Elle déploierait ses effets pour l'impôt sur la fortune des personnes physiques, pour l'impôt sur le capital des personnes morales autres que les sociétés de capitaux et les sociétés coopératives et pour l'impôt immobilier complémentaire des personnes physiques et morales (l'impôt immobilier complémentaire étant calculé sur la valeur brute de l'immeuble sans la défalcation d'aucune dette ni l'abattement de 4 à 40 % prévu par la LIPP). Ce projet de loi constitue une mesure transitoire jusqu'à fin 2016, le temps qu'une nouvelle estimation du parc immobilier soit réalisée dans l'intervalle. Pour le Conseil d'Etat, cet exercice est impératif d'un point de vue économique et fiscal, car le canton de Genève est assez en dehors du cadre tracé par la LHID. L'entrée en vigueur de la loi est prévue en 2013 et son impact financier serait de 31,3 millions de francs pour 2013 et les années suivantes.

Discussion

Un commissaire (L) note que ce sujet est un vrai serpent de mer. Maintenant, la commission doit effectuer des auditions et se demande s'il ne faudra pas accepter une prorogation jusqu'à la fin de la période décennale. Ce qui le gêne surtout est que la balle a tout le temps été dans le camp du Conseil d'Etat.

M. Dufey rappelle que le DF avait proposé en 2009 un train d'amendements pour permettre une estimation du parc immobilier conformément à la LHID, mais cela n'avait pas été traité par la commission fiscale.

Un commissaire (L) confirme que cette proposition a été faite en 2009, mais elle a été abandonnée par le DF voyant que cela pouvait remettre en cause la LIPP elle-même. Comme le précédent commissaire il constate que, depuis des années, le DF ne fait pas son travail ou plus exactement il n'en a pas fait une priorité. Il note que dès 2013 le DF n'aurait plus de base légale pour taxer. Il craint qu'en obtenant la prolongation de 4 ans, le DF continue à ne pas solutionner ce dossier.

Les députés (L) estiment que le projet de loi doit être limité à 2 ans sans hausse de l'estimation de façon à obliger l'administration fiscale cantonale à conclure ce dossier. Cette position est approuvée par un député (MCG).

Une commissaire (S) aimerait savoir quelles sont les forces de travail ou l'infrastructure nécessaires pour mettre en œuvre une nouvelle estimation. Quant à une prolongation jusqu'en 2014, elle est envisageable si elle tient compte d'une augmentation de 20 %. D'une part, l'Etat cherche des financements et, d'autre part, la situation actuelle n'est pas celle où les valeurs immobilières n'augmentent pas. Il est par conséquent difficile de ne pas prévoir d'augmentation des valeurs immobilières.

M. Dufey fait savoir qu'il y en aurait pour quatre ans de travaux si l'administration commençait demain à estimer les immeubles, d'où la date de 2016. Par ailleurs, il y aura effectivement besoin de moyens pour procéder à cette réestimation, mais pour réduire les coûts financiers il a été envisagé de recourir à une méthode statistique pour traiter la masse des immeubles dits typiques. La date du 31 décembre 2016 permet de donner la faculté à l'administration de réaliser l'ensemble de l'estimation des immeubles.

Le président fait remarquer que M. Hiler a dit samedi dernier qu'il déposerait un projet de loi sur ce sujet d'ici à fin 2012. Il faudra lui demander s'il s'agit d'un autre projet de loi. Il faudrait en effet une certaine visibilité pour la commission.

A la question d'une commissaire (Ve) qui souhaite savoir comment cette question a été réglée dans d'autres cantons, M. Gendraud indique qu'un rapport a été fait en interne pour voir les méthodes d'estimation des autres cantons. Cette information peut être fournie aux commissaires.

Un député (MCG) constate qu'une majoration de 20 % est appliquée par période décennale depuis plusieurs décennies. Il se demande pourquoi ne pas continuer avec ce système.

M. Gendraud précise que, malgré ces augmentations de 20 %, les écarts de traitement, par exemple entre deux voisins, peuvent être conséquents. Le but de ces 20 % était de rattraper la valeur du marché, mais cela ne permet plus d'avoir une égalité de traitement des propriétaires.

M. Dufey assure au commissaire (MCG) que des exemples seront donnés.

M. Gendraud fait remarquer que des écarts de 1 à 5 ont été constatés pour un même bien immobilier.

Un commissaire (L) ne conteste pas les propos de M. Gendraud, mais il se demande à qui est la faute. Si l'AFC n'envoie pas la taxation pendant dix ans et qu'elle exige dix ans d'intérêt de retard avec la taxation envoyée à la onzième année, ce n'est pas correct.

M. Dufey note que le cadre législatif existe avec l'article 52, alinéa 2, qui parle de commission d'experts et de période décennale. L'AFC ne pourrait pas se saisir de la question comme ça et estimer les immeubles sans modification légale aucune. La législation actuelle bloque une révision de la valeur fiscale des immeubles en l'absence de travaux à plus-value ou de transactions. Le problème est dans la loi.

Un commissaire (L) note que l'alternative consiste soit à donner quatre ans pour refaire toutes les estimations selon la loi actuelle, soit à donner deux ans pour pouvoir changer la loi et permettre une nouvelle méthode d'estimation. M. Hiler a peut-être fait référence à un tel projet de loi. En aucun cas, il s'agit de demander à l'administration de faire en deux ans quelque chose qui prend quatre ans. Il s'agirait de donner deux ans aux conditions actuelles pour modifier celles-ci. Il faut bien se rendre compte que, si l'on parle d'une hausse de la valeur des immeubles, on pourrait aussi imaginer à terme une baisse de la valeur des immeubles.

Il aimerait savoir si une hausse de la valeur de 20 % impliquerait un référendum obligatoire.

Mme Vogt Moor confirme qu'une hausse de la valeur de 20 % impose un référendum obligatoire.

M. Gendraud précise que la LEFI reste valable jusqu'au 31 décembre 2012. Ensuite, la nouvelle loi entrerait en vigueur au premier janvier 2013.

M. Dufey confirme que le timing est court, en particulier dans le cas d'un référendum obligatoire.

Le président souhaite savoir si les délais permettent une transition sans vide juridique.

Mme Vogt Moor précise que l'entrée en vigueur de la loi le serait avec effet au premier janvier 2013.

Une commissaire (S) croit qu'il faut auditionner le chef du DF. Par contre, dans le cas d'une nouvelle estimation des immeubles avec un saut dans la valeur, on se rend compte que l'on n'est pas dans une phase de diminution de la valeur des biens immobiliers. De plus elle aimerait avoir un planning sur ce projet d'estimation et savoir, notamment, combien de postes en plus seraient nécessaires et pour combien de temps.

Puisque le référendum est obligatoire, il faudra quatorze semaines entre la publication dans la FAO et le vote populaire. Dès lors, il ne sera pas possible qu'il ait lieu avant le mois de mars 2013 au mieux. Le risque est alors qu'il n'y ait plus de base légale en cas de revente d'immeuble. Pour y remédier, le commissaire (L) propose de faire une prolongation de deux ans sans changement d'assiette.

M. Gendraud estime que le seul problème concernerait les départs et les décès. Il faut comprendre que l'on parle de valeur fiscale 2013, mais la déclaration 2013 sera déposée par les contribuables en 2014. Les seuls contribuables qui seront taxés au début 2013 seront ceux partant à l'étranger ou les cas de décès. Effectivement, il y aura un problème durant les premiers mois de 2013 pour taxer ces gens, mais deux mois d'attente pour avoir une valeur fiscale reste raisonnable. Si la loi entre en vigueur avec un effet rétroactif au premier janvier 2013, cela ne posera globalement pas de problème.

A la question d'un commissaire (MCG), M. Gendraud répond que la LHID, comme droit supérieur, dit que c'est la valeur vénale qui doit être prise en compte.

La commission souhaite entendre M. David Hiler, conseiller d'Etat, la chambre immobilière genevoise et la chambre des notaires. Demeure réservé l'audition de l'ordre romand des experts fiscaux.

Intervention de M. David Hiler, conseiller d'Etat

M. Hiler rappelle que les commissaires ont déjà entendu la présentation du PL 11020 par M. Dufey. Il aimerait maintenant clarifier des éléments par rapport à la problématique générale. Il indique que le Conseil d'Etat a vraiment retenu une approche minimaliste. Il s'agit de majorer la valeur des immeubles à hauteur d'un tiers de ce qu'il aurait fallu pour la remettre à niveau par rapport aux différents indices connus. Cela étant, quelle que soit la décision de la commission fiscale, il s'agira d'une solution transitoire.

M. Hiler explique que la situation est arrivée à ce stade, car il est difficile de sortir de l'embarras dans lequel l'Etat s'est mis en ne faisant pas d'évaluation depuis 1964. Cela a conduit à une double inégalité de

traitement, d'une part entre propriétaires de biens immobiliers, d'autre part entre propriétaires de biens immobiliers et, par exemple, des gens qui ont des liquidités.

M. Hiler signale que, suite à la dernière prorogation, l'AFC a envisagé les différents moyens permettant d'arriver à une évaluation correcte. Elle a ainsi consulté à son niveau les associations concernées qui avaient dit ne pas accepter une solution qui entraînait des augmentations assez fortes. Sur la base de ces travaux, il est ressorti des trois manières de procéder : une base de données pour les biens courants pour lesquels il est possible de produire une valeur d'après les dernières transactions ; un travail spécifique pour les biens agricoles ; un travail important d'architectes pour les valeurs atypiques (par exemple une maison de maître de vingt pièces pour laquelle il n'y aura pas assez de transactions pour fixer sa valeur statistique). M. Hiler explique que ces travaux ont toutefois débouché sur un constat de rejet des milieux immobiliers. Malgré tout, ils ont permis de voir le volume généré. Sur cette base, une consultation a été déposée récemment. Ses grandes lignes sont les suivantes : il faut connaître les valeurs réelles ; il faut que les valeurs réelles entrent dans le calcul fiscal seulement à partir du moment où un second projet de loi aura déterminé les mesures de compensation (elles seraient assez spectaculaires puisque les montants en question sont de l'ordre de 287 millions de francs).

M. Hiler précise que le projet de loi concerne les biens immobiliers qui ne sont pas destinés à la location. Pour ce type de biens, la valeur retenue est celle de la dernière transaction majorée le cas échéant jusqu'en 1994 et qui n'a pas fait l'objet de majoration depuis cette date. Lors du lancement de la consultation, il a été indiqué aux milieux concernés que l'on aboutissait actuellement à un écart d'un à cinq pour un bien identique. Avec une telle différence et avec un impôt sur la fortune élevé à Genève, la seule manière de se sortir de cette affaire est une compensation intégrale, ce qui implique des gagnants et des perdants. M. Hiler explique qu'il existe deux manières de procéder. La première manière consiste à baisser l'impôt sur la fortune et à supprimer tout ou partie de l'impôt immobilier complémentaire. Le problème est qu'il n'est pas possible de dire aujourd'hui aux commissaires quelle est la manière la plus précise, car il faut avoir fait l'étude des valeurs pour le savoir. Vraisemblablement, la dilution est moindre avec l'impôt immobilier complémentaire, mais, si le but est d'éviter des soucis à une veuve qui n'aurait qu'un bien immobilier et aucun revenu, il faut regarder dans les tranches du barème de l'impôt sur la fortune les plus basses. C'est à ce niveau qu'il sera possible d'avoir l'efficacité la plus grande pour faire une compensation partielle. M. Hiler fait remarquer qu'il est quand même

particulier de maintenir des taux élevés tout en donnant à une partie des gens qui ont une fortune un avantage sur un critère totalement aléatoire.

M. Hiler note que ce projet n'est pas soumis à la Commission fiscale pour l'heure, mais aux milieux intéressés pour consultation. Quoiqu'il en soit, les commissaires doivent savoir qu'il n'est pas possible de sortir de cette ornière sans que les calculs aient été faits. Sans eux, il n'est pas possible de savoir quelles doivent être les compensations. Aujourd'hui, la Commission fiscale est saisie d'une mesure visant à majorer, pour essayer de suivre, à hauteur d'un tiers, la hausse de la valeur des immeubles. Cela ne suffit toutefois pas à rétablir l'équilibre et, finalement, c'est davantage la problématique du budget 2013 et des années suivantes qui est en question. En effet, si ces 31 millions de francs (impact du PL 11020) ne viennent pas dans les caisses de l'Etat – ils ne figurent pas dans le budget 2013 –, et compte tenu des nouvelles des pays voisins, ce que l'Etat n'aura pas en recettes devra être coupé là où les dépenses se font, c'est-à-dire dans l'enseignement, dans la santé et dans la sécurité. M. Hiler indique que les commissaires doivent maintenant décider soit une prorogation, soit une prorogation avec une majoration.

M. Hiler ajoute que l'autre projet, qui pourrait résoudre le problème de l'évaluation des immeubles, n'est pas dans les horizons de la planification. La première étape serait de venir avec un projet de loi permettant de faire les études et qui représenterait 12 millions de francs sur quatre années. Il s'agit essentiellement des honoraires pour les architectes concernant les immeubles atypiques. Cela permettrait d'obtenir des valeurs en 2016. Dès lors, il serait possible de déclencher un autre projet de loi prévoyant l'utilisation de ces valeurs avec la baisse ou la suppression de tel ou tel élément. M. Hiler fait remarquer que le problème ne peut être résolu sans démarrer l'étude. Par ailleurs, il n'est pas non plus possible de faire en sorte que les valeurs trouvées puissent entrer en vigueur sans qu'il y ait une compensation. Par conséquent, il s'agit d'horizons relativement lointains.

M. Hiler précise que le projet de loi mis en consultation conserve l'abattement pour occupation continue. Lorsqu'il est question de valeur réelle, c'est, par exemple, la valeur réelle moins 40 % (maximum) pour dix ans d'occupation continue, à raison de 4 % par an. Cela permet d'éviter une taxation sur des valeurs qui seraient spéculatives. M. Hiler souligne que, dans le court terme, il n'y a que le projet étudié aujourd'hui par les commissaires. M. Hiler rappelle que, pour avoir une compensation exacte depuis l'origine de la non-indexation de la valeur des immeubles, il aurait fallu mettre 90 millions de francs et non 30 millions de francs, comme cela a été décidé par le Conseil d'Etat. Maintenant, le Grand Conseil doit voir comment il sent

l'avenir pour ces prochaines années. Le Conseil d'Etat a dit que, dans la situation où il n'y a pas de recettes complémentaires autres que celles des intérêts créanciers et débiteurs (cf. PL 10967), il faut se préparer à mettre en œuvre le frein à l'endettement au 31 janvier 2014. En effet, l'Etat est en train de sortir de la zone qu'il est possible de couvrir avec des correctifs sur les années antérieures. M. Hiler estime qu'il s'agit davantage d'un débat d'intendance, mais la majoration est plutôt juste sur le fond. A l'évidence, le fait de n'avoir pas majoré la valeur des immeubles depuis 1995 fait qu'il n'y a aucun rapport avec les valeurs réelles. Il peut ainsi y avoir une villa taxée sur une valeur de 200 000 F alors qu'il n'y a pas une villa en vente à Genève à moins de 1 million de francs.

M. Hiler fait remarquer qu'il doit se passer quelque chose. Le reste de l'opération est en route, mais elle peut ne pas être faite à la va-vite. Il faut une réponse des milieux consultés, notamment pour débusquer les pièges. Par ailleurs, pour finaliser l'opération, il faut que les valeurs soient étudiées, ce qui prend trois ans. Ensuite, le Grand Conseil pourra choisir la formule qu'il souhaite utiliser. Cela étant, M. Hiler rappelle qu'il y a le risque qu'un propriétaire fasse recours en estimant payer davantage que son voisin. Par ailleurs, on ne sait pas combien de temps l'autorité fédérale permettra que la LHID soit systématiquement bafouée. M. Hiler souligne que le danger le plus grand est le recours. En d'autres termes, les députés pourront se prononcer sur une méthode d'évaluation des immeubles au premier trimestre 2013 ou dans le courant de l'année 2013.

Discussion

Une commissaire (Ve) note que M. Hiler a parlé de l'évaluation de la valeur des biens immobiliers et mentionné le coût de 12 millions de francs pour les études à réaliser. Elle se demande si ces coûts ne sont pas à la charge des propriétaires.

M. Hiler explique que ce coût est à la charge de l'Etat qui doit mandater des spécialistes des domaines agricoles, et des architectes pour faire des études, in situ, pour les biens atypiques. Il y a également un petit budget à prévoir pour créer la base de données sur la base d'un questionnaire.

Un commissaire (MCG) félicite M. Hiler pour toutes ces explications qui permettent une meilleure compréhension du problème. Maintenant, il aimerait savoir si les mesures compensatoires seraient temporaires ou définitives.

M. Hiler informe un commissaire (MCG) que, si la valeur des immeubles est changée, les mesures de compensation seraient aussi définitives.

Sur la question d'un commissaire (MCG), M. Hiler indique que la situation des cantons est très diverse. Cela étant, plus on va vers l'est de la Suisse, plus on est près des valeurs réelles. Par ailleurs, il y a clairement des cantons où le suivi de la valeur des immeubles a été fait, même si les méthodes utilisées peuvent être différentes. M. Hiler fait remarquer que l'utilisation d'un suivi actualisé permet d'éviter le saut terrible auquel le canton de Genève est confronté aujourd'hui. H. Hiler constate toutefois que tout cela est assez solidaire. Il s'agit du système genevois classique avec des taux élevés, une pratique administrative généreuse et des déductions diverses et variées. Il n'est toutefois pas sûr que cela soit extraordinaire à long terme. Il faut se rendre compte que, si l'évaluation de l'AFC appliquant le droit fédéral actuel est correcte, le canton de Genève pourrait appliquer le taux zurichois pour l'impôt sur la fortune. Ce sont les limites du système. Aujourd'hui, le canton de Genève a une imposition sur la fortune qui dit que le contribuable qui possède un immeuble ancien devra payer, par rapport à sa fortune définie par la LHID, le quart ou le cinquième de ce qu'il devrait payer avec des obligations de la Confédération, des liquidités ou, surtout, un bien immobilier qu'il viendrait d'acheter.

Audition de Mme Marti, présidente de la Chambre des notaires

Mme Marti remercie la Commission fiscale de consulter la Chambre des notaires sur le PL 11020. Celle-ci s'oppose à ce projet de loi essentiellement pour des raisons juridiques. La LHID prévoit que les immeubles doivent être estimés à leur valeur vénale. Quant au projet de loi, il prévoit une augmentation linéaire qui n'est pas adéquate. En effet, elle viole l'égalité de traitement des contribuables. L'augmentation de la valeur des immeubles a peut-être été supérieure à 20 % dans certaines communes, mais pas dans d'autres. Par conséquent, la Chambre des notaires préférerait le statu quo et que l'AFC mette en œuvre une estimation des immeubles à leur valeur vénale.

Un commissaire (Ve) revient sur la question de l'inégalité de traitement. Sur ce point, la situation actuelle est criante puisque des propriétaires peuvent payer des impôts très différents pour un bien immobilier similaire. En outre, elle aimerait savoir dans quelles communes la valeur des biens immobiliers n'a pas augmenté de 20 %.

Mme Marti note que la loi fédérale prévoit que les immeubles sont estimés à leur valeur vénale. Dès lors, elle se demande pourquoi procéder à une augmentation linéaire. Il faut se donner les moyens de faire une estimation à la valeur vénale.

Une commissaire (S) note qu'il faut effectivement une expertise. Toutefois, il faut du temps pour la réaliser. Dès lors, pourquoi ne pas déjà combler un peu cette différence.

Mme Marti fait remarquer que le Tribunal fédéral a jugé qu'une augmentation linéaire de 10 % pour les immeubles agricoles était illégale. Même si le projet de loi exclut les exploitations agricoles une similitude pourrait être revendiquée et qu'un risque objectif d'un recours d'un contribuable.

Audition de M. Nagy, président de la Chambre genevoise immobilière, et de M. Boria, fiscaliste de la Chambre genevoise immobilière

La présidence de la séance est assurée par la vice-présidence.

La vice-présidente accueille M. Nagy et M. Boria. Elle leur donne la parole sur le PL 11020.

M. Nagy explique que la CGI est enchantée de se prononcer sur ce projet de loi. Elle regroupe en effet environ 6 600 membres propriétaires dans le canton qui sont concernés par cette question fiscale. La CGI a étudié ce projet de loi et pris note qu'il concerne la réestimation des valeurs fiscales avec une prorogation et une majoration linéaire de 20 %. M. Nagy rappelle que des travaux ont été entrepris entre l'AFC et la CGI depuis 2004. Ils se sont ensuite intensifiés en 2008 dans l'idée de trouver une solution au problème d'iniquité du système actuel.

M. Boria rappelle que, en 2004, à la fin de la période décennale précédente, les députés avaient voté la motion 1610 afin que le DF élabore des travaux sur l'estimation potentielle des immeubles. Cela a donné lieu à une première prorogation de trois ans. A la fin de cette période, en 2007, un rapport a été rendu. Une deuxième prorogation de cinq ans a ensuite été votée afin qu'une méthodologie soit mise en place pour l'estimation des autres immeubles. La CGI a été contactée par l'AFC en juillet 2008 pour établir une méthode. En 2009, des travaux ont été menés. Toutefois depuis 2009, des questions sont restées sans réponse et le groupe de travail ne s'est plus réuni. La CGI a essayé de relancer ce groupe de travail, mais sans succès. Maintenant, la CGI découvre cette proposition de prorogation déposée en urgence pour que des valeurs soient déterminables dès 2013. La CGI ne s'oppose pas à la détermination des valeurs dès 2013. Elle est consciente que l'AFC doit avoir une base légale afin de pouvoir prélever l'impôt sur la fortune et l'impôt immobilier complémentaire, mais elle s'étonne de l'urgence, alors que des travaux avaient été entrepris et que des questions étaient restées sans réponse. Par ailleurs, il faut se rappeler que l'impôt sur la

fortune est un des plus élevés en Suisse, notamment pour les classes d'actifs qui seraient touchées par ce projet de loi. Le fait d'alourdir l'évaluation fiscale des immeubles aurait comme conséquence d'alourdir la fiscalité de ces types de propriétaires. M. Boria ajoute que l'impôt immobilier complémentaire n'est prélevé que dans une douzaine de cantons et qu'ils ont en général les taux d'imposition sur la fortune les plus bas.

M. Boria constate, au niveau de la méthodologie, que le projet de loi prévoit une prorogation de quatre ans, mais sans préciser quelle sera la méthodologie employée ensuite. La CGI est ouverte à des travaux et à une collaboration, notamment pour savoir si une méthode employée ailleurs en Suisse ne pourrait pas être opposée à ce qui se fait actuellement à Genève.

M. Boria résume la position de la CGI en disant qu'elle est favorable à une prorogation pour permettre à l'AFC de prélever les impôts qu'elle doit prélever, mais sans majoration. En effet, les critiques énoncées par rapport à la méthodologie actuelle ne sont pas contrecarrées par ce projet de loi avec une augmentation arbitraire. Même s'il y a eu des réévaluations de 20 % par le passé, la CGI ne voit pas pourquoi cette systématique devrait être reprise.

Une commissaire (S) comprend la position de la CGI. Celle-ci n'admet donc pas que les biens immobiliers ont pris de la valeur. Par ailleurs, un refus de majoration créera un fossé encore plus difficile à récupérer. Dès lors, elle aimerait savoir quelles sont les propositions de la CGI pour arriver à une valeur juste pour tout le monde en 2017.

M. Boria fait savoir que la CGI a proposé diverses méthodes dans le cadre des travaux qui ont été évoqués, notamment la méthode schwytzoise. L'AFC a choisi d'aller dans le cadre d'une méthode hédoniste. La CGI a pleinement collaboré en éprouvant celle-ci par le biais de sa base de données de membres. A la fin des travaux, la question de savoir comment appliquer cette méthode est restée en suspens. La CGI a donc des propositions de méthodes éprouvées, mais les travaux sont restés sans suite depuis 2009. Concernant la différence de traitement, la LHID parle de valeur vénale, or il est question de valeur fiscale et ces deux valeurs ne sont pas compatibles. Une valeur vénale arrive seulement quand le vendeur et l'acheteur sont d'accord de transférer la propriété d'un bien immobilier. La CGI a ainsi toujours postulé qu'une valeur fiscale peut s'éloigner de la valeur vénale. En effet, la valeur fiscale sert à prélever un impôt et la valeur vénale est uniquement déterminée par un échange précis.

La même commissaire (S) aimerait savoir s'il serait possible d'obtenir un tableau des précisions sur les propriétaires de biens non locatifs, notamment

pour savoir quel pourcentage dispose de peu de moyens ou d'un revenu important.

M. Boria indique que la valeur fiscale est déterminée d'après l'estimation de 1964 et prorogée depuis cette date, sinon à chaque changement de régime de propriété, sur une donation, une succession ou une nouvelle construction, la valeur fiscale étant déterminée par la valeur de l'objet échangé. Pour les données demandées par la commissaire, il semble que l'AFC serait plus à même de fournir ces informations.

Une commissaire (Ve) note que ce projet de loi est présenté comme une mesure transitoire. Maintenant, elle aimerait entendre la CGI sur les propositions du Conseil d'Etat en vue d'aller plus loin. Par ailleurs, elle aimerait l'avis de la CGI sur la manière de taxer les gens sur la valeur locative, ce qui n'incite pas les gens à se désendetter.

M. Nagy indique que la CGI s'est clairement exprimée sur ce dernier point lors de la votation sur la valeur locative. Effectivement, ces impôts sont relativement lourds, notamment à l'âge de la retraite par rapport à cette valeur locative. Quant à l'impôt sur la fortune, il est particulièrement lourd en Suisse et, d'autant plus, à Genève. La CGI a intégré les propositions qui sont faites par ces autres projets de loi visant à mettre en place une méthode d'estimation. Elle note ainsi cette perspective annoncée par le Conseil d'Etat qui vise une neutralité fiscale. En cas d'augmentation de ces valeurs fiscales, cela devrait donc s'accompagner de mesures compensatoires.

M. Boria fait savoir que la CGI a reçu les textes soumis à consultation (ce qui représente 250 pages) vendredi dernier. Elle n'a donc pas encore arrêté de position. Cela étant, elle se prononcera d'ici à l'échéance fixée à la fin novembre 2012.

La prise de position de la CGI fait l'objet d'une note annexée à ce rapport.

Discussion

Une commissaire (S) note que l'affinage de la méthodologie discutée dans le groupe de travail avec la CGI n'était pas encore arrêté. Elle aimerait savoir quel est l'état de la situation sur ce point.

M. Dufey n'a pas eu connaissance de toutes les échéances entre la CGI et l'AFC. Sauf erreur, il y a effectivement eu une collaboration intensive jusqu'en 2009. Cela correspond à la date où le DF a remis une proposition d'amendement à la Commission fiscale pour la réestimation du parc immobilier. Cette proposition, qui n'a pas été retirée par le DF ou le Conseil

d'Etat, n'a toutefois pas été retenue. M. Dufey admet que le DF aurait peut-être dû la soutenir davantage.

Un commissaire (UDC) souhaite connaître le calendrier des séances entre le DF et la CGI et estime que l'entrée en matière de ce projet de loi devrait être retardée d'une semaine pour qu'il ait une réponse à sa question.

La commissaire (S) trouverait important, à l'éclairage de ce qui est proposé par le DF, d'auditionner un des autres partenaires dans ce domaine, l'ASLOCA.

Un commissaire (PDC) indique que, par principe, il n'y a pas d'opposition à une audition. Il remarque toutefois que l'ASLOCA est une association qui défend les locataires et le projet de loi traite de la propriété immobilière. Cela étant, si cela permet d'avoir un éclairage supplémentaire, cette audition est une possibilité.

Après discussion, le groupe socialiste proposera l'audition de l'ASLOCA à un autre moment lors des auditions concernant les autres projets de lois.

Le président fait remarquer au commissaire (UDC) qu'il soulève la question de la méthode d'évaluation qui pose question depuis 2004. Dans ce cadre, ce n'est pas ce projet de loi 11020 qui résout la question, mais les projets que vient d'envoyer en consultation le Conseil d'Etat. Ce point est admis par le commissaire concerné.

Vote d'entrée en matière

Le président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11020.

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

L'entrée en matière est acceptée.

Deuxième débat

Mme Vogt Moor informe que la variante proposée par les amendements envoyés par un commissaire (L) n'est en principe pas soumise à votation populaire, comme pour les deux dernières prorogations sans majoration. Le PL 11020 sans modification nécessiterait une votation populaire.

Cas échéant, le vote aurait lieu dans le premier semestre. La loi ainsi adoptée prendrait cependant effet au 1^{er} janvier.

Un commissaire (L) rappelle qu'une entrée en vigueur durant l'année 2013, même avec effet au premier janvier 2013, poserait des problèmes pour les cas de décès ou de départ. Dans une période d'incertitude et avec des situations particulières, la question se pose de savoir à qui il faudrait appliquer la nouvelle loi. Ce qui devrait être appliqué n'est pas clair. Il se demande ce qu'il se passera pour ces personnes si la loi n'est pas acceptée en votation populaire et s'il faudra restituer les montants liés à la hausse perçus par l'AFC. Il estime qu'il n'est pas possible d'entrer dans cette incertitude.

Mme Vogt Moor souligne que l'ensemble de la réévaluation du parc immobilier ne pourra pas être réalisée d'ici 2014.

Un commissaire (MCG) se demande si l'estimation fiscale des biens immobiliers devant être réalisée à terme pourrait donner des valeurs inférieures à celles prévues avec l'augmentation linéaire de 20 % proposée par le PL 11020.

M. Dufey rappelle que l'indexation proposée de 20 % correspond au tiers de l'augmentation des valeurs depuis 2005. Par ailleurs, le PL 11020 ouvre des voies de droit au contribuable pour recourir si la valeur de son bien immobilier avec l'augmentation de 20 % est supérieure à la valeur réelle.

Un commissaire (R) constate que, pour des raisons évidentes, il ne sera pas possible de faire une évaluation fiscale de la valeur des immeubles d'ici au 31 décembre 2014. Pour autant, il faudrait savoir si la proposition du Conseil d'Etat d'y parvenir d'ici à 2016 sera suffisante ou s'il faudra davantage de temps.

M. Dufey répète que, selon l'AFC, cela représente quatre années de travaux.

Mme Vogt Moor fait remarquer qu'une réévaluation nécessitera d'engager du personnel à cet effet. Par ailleurs, il faudra, entre autres, également fixer des règles claires et créer des bases de données pour la collecte des données.

Le commissaire (L) précise que son amendement laisse deux ans pour permettre à l'administration fiscale de préparer une nouvelle loi qui permet d'envisager la réévaluation des biens immobiliers évitant d'arriver dans l'analyse systématique de tous les immeubles. Cela permettrait notamment de ne pas avoir à engager des moyens énormes en personnel et en temps. Ces deux ans doivent être utilisés non pour faire les expertises, mais pour mettre sur pied et proposer une nouvelle loi pour évaluer l'évolution fiscale de ces biens immobiliers.

Un commissaire (MCG) comprend que l'amendement propose une prorogation de deux ans sans augmentation de la valeur fiscale des immeubles.

Ceci est confirmé par l'auteur. L'amendement ne prévoit pas d'augmentation et laisse deux ans à l'administration pour poursuivre un travail qui a déjà été débroussaillé. Le texte proposé correspond d'ailleurs à celui qui avait été adopté lors des dernières prorogations sans augmentation de la valeur des biens immobiliers.

Une commissaire (Ve) annonce que le groupe des Verts ne soutiendra pas cet amendement. En effet, il est sensible à l'argument disant que deux ans est un délai trop court, même si ce point est encore du domaine du négociable. Par ailleurs, il est favorable à une hausse de 20 % telle que présentée par le Conseil d'Etat. Celle-ci permettra notamment une hausse plus en douceur pour les propriétaires de biens immobiliers lorsque la réestimation aura été effectuée.

Le groupe socialiste rejoint la position du groupe des Verts. Prévoir une prorogation sans augmentation de la valeur fiscale est irréaliste face à la situation de Genève. Par ailleurs, comme cela a été dit, l'écart sera d'autant plus grand pour la valeur des biens immobiliers si celle-ci n'est pas déjà augmentée. Le groupe socialiste trouve également que l'amendement proposé constitue une demande paradoxale et l'injonction paradoxale n'a jamais rien donné de bon quels que soient les sujets.

Un commissaire (R) insiste sur un problème bien identifié qui est l'inégalité de traitement entre les contribuables. En effet, des personnes avec un bien immobilier comparable peuvent apparemment avoir une différence de 1 à 4 de la valeur fiscale. Dès lors, une augmentation linéaire de celle-ci accentue l'inégalité de traitement. Son groupe politique est favorable à une augmentation, mais basée sur des valeurs objectives. Par conséquent, il n'y a pas d'autres possibilités que de refuser cette augmentation linéaire.

Le commissaire (L) estime que sa demande n'est pas paradoxale. En effet, l'administration n'a pas été au bout de son travail et le dossier de la réévaluation des immeubles a été laissé en suspens. Ce n'est qu'en voyant arriver l'échéance à fin 2012 qu'elle s'est rendu compte de la situation. Le commissaire considère que cette situation est inacceptable. Il faut par conséquent assumer deux années sans augmentation. D'ailleurs, il faudrait presque dire que, étant donné que le travail n'a pas été fait, il n'y a pas de loi et, donc, pas de taxation. Maintenant, il faut faire en sorte que ce dossier sorte de l'ornière et qu'il trouve une issue favorable.

Un commissaire (Ve) partage le souci de l'inégalité de traitement évoqué par un commissaire (R). En revanche, il considère qu'une augmentation indiquée en pourcentage n'augmente pas l'inégalité de traitement. Cela étant, il faudrait peut-être mettre une clause pour que la hausse ne touche pas les biens acquis, par exemple après 2009.

M. Dufey fait remarquer que le projet de loi réduit une inégalité de traitement entre anciens et nouveaux propriétaires. La situation serait ainsi plus mauvaise sans cette indexation qu'avec elle.

Un commissaire (MCG) soutient l'amendement du groupe PLR. Il constate également une forme de facilité dans une simple augmentation linéaire. L'effort sur le calcul de la fiscalité des bâtiments aurait dû être continu, mais cela s'est vraisemblablement arrêté en cours de route. Cette manière de faire le dérange un peu. Maintenant, le département a largement le temps de parvenir à un résultat et ces deux ans supplémentaires doivent permettre d'y parvenir.

Le président aborde la question de la gestion des risques. Il pense à la situation d'un contribuable qui quitterait Genève au mois de février et qui contesterait sa taxation, car elle serait sans base légale. Il aimerait savoir comment le département appréhende la gestion des risques dans ce contexte.

M. Dufey fait remarquer que la LHID prévoit que la fortune doit être estimée à sa valeur vénale. Dès lors, il y aura une valeur pour les immeubles, même au cas où la LEFI n'existerait pas au premier janvier 2013. Au fond, il y aurait alors lieu de se raccrocher à l'ancienne valeur en application de la LHID. Selon la loi fédérale, il ne peut pas ne pas y avoir de valeurs fiscales pour les immeubles. Le Conseil d'Etat devrait ainsi prendre un règlement d'application prévu par l'article 72, alinéa 3, de la LHID pour dire qu'il faut reprendre les anciennes valeurs, partant de l'idée qu'il vaut mieux des valeurs que rien du tout.

Titre et préambule

Le président met aux voix le titre et le préambule.

Pas d'opposition, le titre et le préambule sont adoptés.
--

Article 1

Un commissaire (L) souhaite déposer un amendement pour permettre à l'administration de finaliser les travaux restés en suspens. Cela devrait être suffisant à cet effet, mais il s'agit alors de ne pas majorer les estimations des

valeurs fiscales des biens immobiliers. Celles-ci devraient être appréhendées dans le futur projet de loi d'ici deux ans. D'ici là, afin de maintenir la capacité de l'AFC de taxer les valeurs fiscales, un amendement est proposé. Celui-ci reprend d'ailleurs le libellé de la dernière prorogation.

Une commissaire (Ve) aurait pu entrer en matière sur la proposition de modifier la date, au vu de son impatience déjà exprimée dans un rapport réalisé en 2007. Il est effectivement embêtant de voir combien ce dossier dure sans réelle volonté politique d'aboutir. Par contre, comme cette proposition est conjointe à la suppression de la majoration, elle ne pourra pas être acceptée par le groupe des Verts. L'abrogation de la majoration de 20 % est incompréhensible. Le saut sera encore plus abrupt pour les propriétaires sans celle-ci. Elle ne comprend pas cela, si ce n'est dans une vision à court terme.

Mme Vogt Moor propose, par rapport à l'amendement, de mettre « sans nouvelle estimation » au singulier et de remplacer la virgule située après « jusqu'au 31 décembre 2014 » par un point-virgule.

Le président met aux voix l'amendement modifiant ainsi l'article 1 :

Art. 1 Principe

La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b à e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, est prorogée jusqu'au 31 décembre **2014** ; *est reconduite jusqu'à cette date la valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2012, sans nouvelle estimation de la commission d'experts.*

Pour :	8 (3 L, 2 R, 1 UDC, 2 MCG)
Contre :	5 (2 S, 3 Ve)
Abstention :	1 (1 PDC)

Cet amendement est accepté.

Article 2

Un commissaire (L) propose un amendement visant uniquement à modifier le titre de l'article 2. Le nouveau titre serait ainsi « **valeurs fiscales reconduites** ».

Mme Vogt Moor note que l'idée de l'amendement est de s'approcher du texte actuel de la LEFI. Dans ce cadre, l'article 2 pourrait avoir comme titre la « valeur fiscale reconduite » au singulier. De plus, l'article 1, tel

qu'amendé, spécifie que la valeur actuelle est celle au 31 décembre 2012. Par conséquent, l'AFC propose que les deux phrases de l'article 2 du PL 11020 soient contractées de façon à dire que « *La valeur fiscale déterminante au 31 décembre 2012 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 ». La première phrase de l'article 2 du PL 11020 faisait sens dans la mesure où l'article 1 ne mentionnait pas la date du 31 décembre 2012. Dès lors que cette date est mentionnée dans l'article 1 amendé, l'article 2 pourrait être reformulé.

Après de brefs échanges, Le président met aux voix l'amendement modifiant ainsi l'article 2.

Art. 2 Valeur fiscale reconduite

La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 1 est celle qui est déterminante au 31 décembre 2012. Elle 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.

Pour :	12 (1 PDC, 3 L, 2 R, 1 UDC, 2 MCG, 3 Ve)
Contre :	2 (2 S)
Abstention :	–

Cet amendement est accepté.

Article 3

Sans majoration, l'article 3 n'a plus lieu d'être, ce que propose formellement un commissaire (L).

Le président met aux voix l'amendement abrogeant l'article 3.

Pour :	9 (1 PDC, 3 L, 2 R, 1 UDC, 2 MCG)
Contre :	5 (3 Ve, 2 S)
Abstention :	–

Cet amendement est accepté.

Article 4 devenant article 3

Mme Vogt Moor a un doute sur le maintien de cet article 4 devenant article 3. Avec une majoration, il était pertinent d'ouvrir les voies de réclamation. Sans majoration, la question de son maintien se pose. On peut également relever que le projet de loi du Conseil d'Etat, en fixant la prorogation jusqu'au 31 décembre 2016, dépassait la fin de la période décennale qui correspond au 31 décembre 2014. L'amendement revenant exactement à la période décennale en excluant toute majoration, on peut fortement douter de la nécessité d'ouvrir une voie de réclamation. En cas de réclamation, il semble qu'elle aurait dû avoir lieu au début de la période décennale. Mme Vogt Moor dit cela compte tenu de la jurisprudence.

Mme Vogt Moor ajoute que, même si un article n'est pas indiqué dans cette loi, il n'en demeure pas moins que le contribuable peut faire procéder à une nouvelle estimation si un changement important de valeur le justifie, selon l'article 52, alinéa 5 LIPP. En d'autres termes, cette possibilité demeurerait pour le contribuable. L'AFC a des doutes que l'article 54 LIPP sur les notifications des nouvelles estimations avec possibilité de réclamer s'applique dans le contexte du projet de loi, car il ne s'agit pas, le 1^{er} janvier 2013, du début d'une période décennale. Il semble que cette disposition ne pourrait pas s'appliquer, car elle fait référence à une nouvelle estimation d'experts en début de période décennale ou, au cours de cette dernière, à une nouvelle estimation demandée par le contribuable ou le Conseil d'Etat notamment.

Un commissaire (L) relève que Mme Vogt Moor a anticipé son interrogation. Il est donc plutôt favorable à l'abrogation de cet article 4 et propose un amendement en ce sens.

Le président met aux voix l'amendement ainsi rédigé :

Article 4 (*abrogé*)

Pour :	10 (2 PDC, 3 L, 2 R, 1 UDC, 2 MCG)
Contre :	
Abstentions :	5 (3 Ve, 2 S)

Cet amendement est accepté.

Article 5 devenant article 3

Mme Vogt Moor fait remarquer que l'article 5 du projet de loi est nécessaire. Une nouvelle LEFI vient en effet remplacer l'ancienne.

Le président met aux voix l'article 5 devenant l'article 3.

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

L'article 5, devenant l'article 3, est adopté.

Article 6 devenant article 4

Mme Vogt Moor propose d'enlever les termes « avec effet au ». Cette formulation était liée au référendum obligatoire.

Le président pense qu'il est peut-être préférable de les laisser.

Le président met aux voix l'article 6, devenant l'article 4.

Pour :	10 (2 PDC, 3 L, 2 R, 1 UDC, 2 MCG)
Contre :	—
Abstentions :	5 (3 Ve, 2 S)

L'article 6 devenant l'article 4 est adopté.

Troisième débat

Le président met aux voix le PL 11020 dans son ensemble tel qu'amendé.

Pour :	10 (2 PDC, 3 L, 2 R, 1 UDC, 2 MCG)
Contre :	5 (3 Ve, 2 S)
Abstention :	—

Le PL 11020, dans son ensemble tel qu'amendé, est adopté.

Conclusion

Mesdames et Messieurs les députés,

Vous l'aurez compris le but de la majorité de la commission est de permettre à l'administration d'avoir une base légale pour continuer à taxer la fortune immobilière dès le 1^{er} janvier 2013.

Mais aussi d'inciter fortement cette même administration à ce que ce dossier devienne prioritaire pour qu'une proposition concertée avec les milieux directement concernés se concrétise rapidement.

Ainsi, la solution de facilité consistant à revaloriser « forfaitairement », sans discernement et en ne tenant pas compte des situations particulières l'estimation des immeubles doit être écartée au profit d'une nouvelle loi permettant d'évaluer de manière pérenne et objective les biens immobiliers concernés dès le 1^{er} janvier 2015.

Dès lors, la majorité de la commission vous remercie de suivre son préavis et de voter cette loi telle qu'elle est ressortie de commission.

Projet de loi (11020)

sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (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 à l'article 50, lettres b à e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, est prorogée jusqu'au 31 décembre 2014; est reconduite jusqu'à cette date la valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2012, sans nouvelle estimation de la commission d'experts.

Art. 2 Valeur fiscale reconduite

La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 1 est celle qui est déterminante au 31 décembre 2012. Elle 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 30 novembre 2007, est abrogée.

Art. 4 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2013.

Date de dépôt : 13 novembre 2012

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de Mme Lydia Schneider Hausser

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le Parti socialiste soutenait le projet de loi initial en demandant toutefois au Conseil d'Etat d'accélérer la mise en œuvre de l'estimation et expertise des valeurs vénales des immeubles non-locatifs.

La dernière estimation réalisée dans le canton de Genève des immeubles non-locatifs date de cinquante ans (1964). A l'époque, la conduite de l'estimation avait nécessité 3 ans pour être réalisée. Etant donné le volume de travail et le prix des logements qui ne flambaient pas au moment où l'estimation générale suivante aurait dû être réalisée (1974), le Conseil d'Etat y avait renoncé. C'est alors que le procédé de majoration de 20 % pour une période de 9 ans a été instauré et répété à trois reprises jusqu'en 2004.

Ce procédé ronronnant a été secoué, en 2001, par l'arrivée d'une mesure exigée par la loi sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) et la contrainte, pour tous les cantons, de prévoir que la fortune soit évaluée à la valeur vénale. Ceci a pour conséquence que les immeubles touchés par la LEFI doivent impérativement être estimés à nouveau. Du 1^{er} janvier.2005 au 31 décembre 2012, la majorité du Grand Conseil a maintenu la valeur fiscale des immeubles sans aucune majoration.

Le projet de loi 11020 initial proposait de reconduire la valeur fiscale des immeubles concernés par la LEFI du 31.12.2012 au 31.12.2016 en la majorant de 20 %. Ceci pour éviter qu'à partir du 31 décembre 2012, l'administration fiscale cantonale n'ait plus de base légale pour obtenir les valeurs fiscales des immeubles non-locatifs.

Le projet de loi du Conseil d'Etat a été vidé de sa substance par la majorité de la Commission fiscale qui a refusé une fois de plus de majorer la valeur fiscale de certains immeubles. Cette décision prive notre canton d'au moins 31,3 millions de revenus par année !

Les valeurs des immeubles concernés par ce projet de loi, soit principalement les villas et les propriétés par étage (PPE), ont augmenté, en moyenne, de plus de 58 % entre 2004 et 2011. Le marché immobilier à Genève est donc proche d'une bulle immobilière. Il en résulte que l'indexation de 20 % proposée dans ce projet de loi, et ceci de manière limitée dans le temps (jusqu'à fin 2016), est plus que raisonnable. Cette indexation en plus ne concerne pas les immeubles agricoles qui eux sont taxés sur leur valeur de rendement, et sont également exclus les objets ayant fait l'objet d'une réévaluation liées à d'autre lois – achat, succession après le 31 décembre 2004.

Par rapport au parc immobilier genevois, l'OCSTAT, dans son rapport « Evolution de la population résidente et du parc de logements dans le canton de Genève de 1989 à 2009, relève que la proportion de maisons individuelles représente 7 % et les immeubles locatifs 93 % des types de logements. Dans cette même étude, il est relevé que 22 % de la population réside dans 35 communes et 78 % des habitants résident dans les villes du canton. Dans les villes, il n'y a que très peu de villas, la majorité des logements sont des locatifs ; le nombre de logements en PPE, même si les ventes répertoriées annuellement sont en augmentation, reste encore relativement faible sur les 236000 logements de Genève.

En bref, le projet de loi du Conseil d'Etat ne concerne qu'une fraction du parc immobilier.

Ce que la majorité du parlement et les personnes des milieux immobiliers ou fiduciaires auditionnés relèvent comme LA grande inégalité de traitement – soit la différence de contribution d'un nouveau propriétaire et d'un plus ancien propriétaire pour un même type d'immeuble – est plus que marginale.

Pour les Socialistes, **LA véritable inégalité est le niveau ridicule de taxation de certains immeubles touchés par la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles D 3 10, (LEFI) et la contribution fiscale régulièrement mise à jour des locataires et la disparité entre la taxation de la fortune des propriétaires de biens immobiliers touchés par ce projet de loi et le contribuable lambda ayant une fortune d'un autre type.**

La droite, par son positionnement, propose d'accepter une situation de blocage complet, non seulement sur l'indexation de 20 % proposée dans ce projet de loi, mais également sur le processus d'expertise sur 4 ans dont les coûts sont estimés à 12 millions.

En 2008, lors des derniers travaux sur la LIPP, le Conseil d'Etat avait proposé de ne plus se baser sur la période décennale et sur le principe d'une

expertise totale. Il proposait de rechercher et d'appliquer une mise à jour périodique et donc étalée dans le temps de la valeur vénale des immeubles non-locatifs. La majorité de droite avait refusé cette proposition. Avec le recul, la non-entrée en matière sur ce changement découlait du résultat de travaux visant au choix de la méthode à adopter pour entreprendre cette nouvelle expertise.

Lors de l'audition de la Chambre genevoise immobilière, les député-e-s ont eu confirmation que des travaux avaient été menés depuis 2004 et jusqu'en 2009 pour trouver une solution au problème actuel de l'imposition des biens immobiliers.

Parmi les interlocuteurs invités à ces négociations, la CGI estimait que la différence d'imposition induite par l'expertise ne devait pas être trop forte pour les contribuables concernés et qu'elle pourrait s'appuyer sur diverses méthodes utilisées ailleurs en Suisse, dont la méthode « schwytzoise ». D'autre part, les personnes auditionnées considèrent qu'il est indispensable de différencier clairement la valeur vénale et la valeur fiscale d'un bien immobilier.

L'administration fiscale a retenu un processus basé sur trois types d'expertises. Une première partie se fera de manière statistique (méthode dite hédoniste) et automatique d'après les dernières transactions pour la majorité des objets immobiliers concernés. Une seconde partie concerne l'expertise des valeurs des biens agricoles et une dernière est composée de biens atypiques qui nécessitera une expertise par des architectes.

Vu la position de la majorité du Grand Conseil et les différences d'appréciation de ce que devrait être l'adaptation de la valeur vénale versus la valeur fiscale des immeubles concernés, les négociations ont été interrompues.

La position de la droite parlementaire et des milieux immobiliers sur le projet de loi proposé aujourd'hui montre un net durcissement de la situation qui tend plutôt à l'exigence qu'à la recherche d'un compromis acceptable par tous.

Les travaux entrepris par l'administration fiscale et les milieux intéressés ont fait émerger un potentiel d'augmentation des revenus de l'impôt de l'ordre de 287 millions lorsque tous les immeubles auront été correctement ré-estimés.

Que ce montant fasse frissonner est étonnant, alors qu'il résulte d'une simple mise à niveau de la valeur de certains objets immobiliers. Les propriétaires devraient déjà être heureux que pendant des années, la valeur

fiscale de leurs biens n'aie pas suivi la valeur du marché. Ils ont ainsi fait de rondelettes « économies ».

Le 26 septembre 2012, le Conseil d'Etat a communiqué sa stratégie pour ré-ouvrir les discussions politiques sur cette problématique. Il a annoncé son intention d'introduire un résultat financier neutre pour l'Etat. L'apport des revenus obtenus de l'imposition du parc immobilier de certains immeubles par l'augmentation de leurs valeurs vénales sera redistribué pour diminuer d'autres types d'imposition (impôt sur la fortune, impôt sur les entreprises). Les travaux et prises de positions arriveront dès le dépôt des projets de loi sur le sujet.

Dans ce cadre-là, le message donné aujourd'hui par la majorité est incompréhensible et inacceptable ; l'effort d'indexation de 20 % sur la valeur vénale (1/3 de l'augmentation de la moyenne durant la même période) concernant 10 % des logements est refusée et encore une fois, c'est le 90 % des autres personnes ou logements qui en porteront indirectement le poids.

Les Socialistes ne participeront pas à ce mauvais film et au coup de force.

Pour plus de justice et d'égalité entre tous les habitants et contribuables du canton de Genève, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les député-e-s, à accepter notre amendement général qui réinscrit dans la loi une indexation de 20 %, comme cela avait été proposé par le Conseil d'Etat (qui a notre connaissance) n'est pas à majorité de gauche.

En remplacement du texte sorti de la Commission fiscale, nous vous proposons l'amendement suivant :

Amendement général

*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 à l'article 50, lettre b à e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, est prorogée jusqu'au 31 décembre 2016 ; la valeur fiscale actuelle de ces immeubles est majorée de 20 % et reconduite jusqu'à cette date, sans nouvelle estimation par la commission d'experts.

Art. 2 Valeur fiscale actuelle

La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 1 est celle qui est déterminante au 31 décembre 2012. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à la 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.

Art. 3 Exceptions

La majoration de 20 % prévue à l'article 1 ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :

- a) celles qui ont été estimées à la valeur de rendement (art. 50, lettre c, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009) ;*
- b) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre 2004*
- c) celles qui ont été fixées selon le coût de construction, pour les constructions faites après le 31 décembre 2004 ;*
- d) celles qui ont été adaptées ou dont l'adaptation a été suspendue pour le reste de la période décennale (art. 52, al.3 et 4, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009) pour les aliénations ou les dévolutions pour cause de mort survenues après le 31 décembre 2004.*

Art. 4 Réclamation et recours

¹*Le contribuable peut contester la valeur fiscale reconduite au sens des articles 1 à 3 par la voie de la réclamation et des recours prévue 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, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre 2013 (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).*

Chapitre II Dispositions finales et transitoires

Art. 5 Clause abrogatoire

La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 30 novembre 2007, est abrogée.

Art. 6 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2013.