

Date de dépôt : 29 avril 2014

Rapport

de la Commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} et MM. Lydia Schneider Hausser, Christian Dandrès, Roger Deneys, Emilie Flamand-Lew, Cyril Mizrahi, Lisa Mazzone, Thomas Wenger, Sophie Forster Carbonnier, Irène Buche, François Lefort, Jean-Michel Bugnion, Boris Calame, Christian Frey, Frédérique Perler, Romain de Sainte Marie, Jean-Charles Rielle, Yves de Matteis sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10)

Rapport de majorité de M. Christo Ivanov (page 1)

Rapport de première minorité de M^{me} Magali Orsini (page 15)

Rapport de seconde minorité de M^{me} Sophie Forster Carbonnier (page 17)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Christo Ivanov

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des travaux s'est réunie le 18 mars 2014 pour étudier le projet de loi 11397.

Elle a siégé sous la présidence de M. Pascal Spuhler. Les procès-verbaux ont été tenus par M. Gérard Riedi. Qu'ils soient remerciés pour la qualité de leur travail.

Ont également participé aux travaux de la commission, M. Philippe Dufey, secrétaire général, M. Bertrand Lugon-Moulin, secrétaire général adjoint, DF. Que toutes ces personnes soient ici remerciées de leurs apports appréciés aux travaux de la commission.

Présentation du projet de loi par M^{me} Lydia Schneider Hausser

M^{me} Schneider Hausser indique que le PL 11397 vient en complément du PL 11313 voté lors de la dernière séance plénière du Grand Conseil. Il faut savoir que le PL 11397 est repris du PL 11020 du Conseil d'Etat du 29 août 2012 sur les estimations fiscales de certains immeubles. Ce projet de loi du Conseil d'Etat protégeait, en la majorant de 20%, la valeur fiscale de certains immeubles.

M^{me} Schneider Hausser rappelle que la législation genevoise prévoit une ré-estimation de la valeur fiscale des immeubles sur dix ans. La dernière expertise générale a été effectuée en 1964, mais cet exercice n'a pas été réitéré par la suite. En revanche, les valeurs fiscales ont été prorogées à plusieurs reprises et leurs montants indexés. Dès 2001, est intervenue une modification de la LHID exigeant que les cantons évaluent la fortune des contribuables à sa valeur vénale. En 2005, le rythme décennal des prorogations a changé et le Grand Conseil a décidé de donner trois ans au Conseil d'Etat pour présenter un projet d'outil d'estimation des immeubles. Des négociations ont eu lieu avec les partenaires concernés, mais elles n'ont pas donné de résultats. En 2007, il y a ainsi eu une nouvelle prorogation jusqu'en 2012. Il faut donc comprendre que les valeurs actuelles sont toujours basées sur celles de 1964, en tenant compte des indexations ayant eu lieu, à moins que le bien immobilier ait été acheté par un nouveau propriétaire entre-temps.

M^{me} Schneider Hausser rappelle également que la question de l'estimation des immeubles avait été abordée lors des travaux sur la LIPP. A la suite d'une rupture des discussions entre les milieux intéressés et le Conseil d'Etat sur la méthode d'estimation des immeubles, il n'a pas été possible d'aboutir à une solution avec la méthode statistique qui avait été choisie. Par conséquent, le PL 11020 n'incluait pas une réévaluation de 20% de la valeur des immeubles, mais fixait un délai au Conseil d'Etat jusqu'à la fin 2014 pour mettre en route un outil d'estimation des immeubles et que la question d'une majoration des valeurs serait traitée ensuite. Maintenant le PL 11313 a été adopté par le Grand Conseil et va s'appliquer.

M^{me} Schneider Hausser fait remarquer que la LIPP prévoit que la dernière prorogation, effectuée en 2012, est valable jusqu'à fin 2014. Cela signifie que, le 1^{er} janvier 2014, il faudra que l'article 50 (LIPP) soit prorogé. Le PL 11397 propose une prorogation qui inclue une majoration de 20%. Il faut également savoir que, entre 2004 et 2011, la valeur des immeubles a augmenté de 58%, soit un pourcentage bien inférieur à ce qui est proposé par le projet de loi. Elle précise que ce PL toucherait 92 000 objets (selon le projet de loi du Conseil d'Etat). Enfin, s'il venait à être adopté, ce projet de

loi pourrait représenter un revenu financier pour l'Etat de 30 millions de francs.

Un commissaire (PLR) aimerait que le DF rappelle la chronologie et les effets issus du PL 11313. Il se demande par exemple combien de temps il faudra pour sa mise en place.

M. Dufey indique que le PL 11313 vise à autoriser l'AFC, en dehors des procédures de taxation des immeubles, à pouvoir collecter les informations nécessaires pour l'estimation des immeubles. Il explique également que les législations (LEFI) (D 3 10) successives ont visé à maintenir le système actuel aussi longtemps que les nouvelles valeurs ne sont pas déterminées. Pour en revenir au PL 11313, il avait été dit à la Commission fiscale qu'un délai de trois ans était nécessaire pour celui-ci et cet horizon est toujours d'actualité. D'ici là, il faudra, effectivement, au moins répliquer la LEFI actuelle qui arrive à échéance en fin d'année.

Un commissaire (UDC) ne comprend pas pourquoi le PL 11397 propose une majoration de 20%, en particulier dans un contexte où le DF a demandé une loi et un délai pour réaliser des estimations correctes de la valeur des immeubles.

M^{me} Schneider Hausser ne peut s'approprier cette idée de majoration. Le projet de loi 11397 ne fait que dupliquer la proposition du Conseil d'Etat dans son PL 11020. Il faut se souvenir que c'est la commission qui a décidé d'enlever la majoration de 20%. Maintenant, le PL 11397 a été adopté, une méthode a été déterminée et un délai de trois ans ont été fixés, mais il faudra tout de même modifier la LEFI. Dès lors, le PL 11397 propose de proroger les valeurs actuelles avec une majoration de 20% en attendant l'estimation finale issue du PL 11313.

Un commissaire (UDC) aimerait savoir d'où sort ce chiffre de 20%.

M^{me} Schneider Hausser fait remarque que c'est un chiffre minimaliste puisque la valeur immobilière des PPE et des villas a augmenté de 58% entre 2004 et 2011.

Un commissaire (PLR) remercie M^{me} Schneider Hausser pour sa présentation des faits, même si les 20% restent un sujet de controverse. Il demande au département que les commissaires obtiennent le résultat de l'augmentation du rendement de l'impôt au fil des modifications effectuées (et dont il a été victime comme d'autres propriétaires). Par ailleurs, des arguments sur les montants, éventuellement corrigés par l'inflation ou par l'indice sur le marché du logement seraient utiles pour savoir à quel point les propriétaires ont participé aux finances publiques genevoises par cette

augmentation depuis que le mécanisme d'indexation s'est mis en branle. Cela permettra à la commission de discuter sur des faits concrets.

Un commissaire (PLR) note que la proposition du Conseil d'Etat était déjà étonnante. De plus, il aimerait savoir comment la proposition est compatible avec l'article 14 (LHID) qui demande que la fortune soit estimée à la valeur vénale. Il considère en effet que la proposition est contraire au droit fédéral. Il faut également rappeler que la question de l'estimation des immeubles avait été posée à M. Moutinot en 2005 à travers une motion, mais qu'elle était toujours sans réponse deux ans après. Ensuite, M. Hiler n'a pas non plus fait de cette question une priorité. Maintenant, le dossier a évolué et le PL 11313 a été adopté. Et, alors que celui-ci prévoit une neutralité fiscale, le PL 11397 propose d'augmenter de 20% la valeur des immeubles. Cette proposition n'est pas conforme à la LHID.

M^{me} Schneider Hausser fait remarquer que la prorogation proposée ne comporte qu'une indexation minimale par rapport à l'augmentation réelle du marché de l'immobilier à Genève.

Un commissaire (PLR) aimerait savoir comment l'administration voit la comptabilité de la proposition avec la garantie de neutralité inscrite dans le PL 11313 et son exposé des motifs. Si on touche maintenant les curseurs avec une augmentation linéaire, contraire à la LHID, le député ne voit pas comment il sera possible d'atteindre une neutralité fiscale.

M. Dufey constate que son préopinant pose la question de l'année des référence à prendre en compte. C'est un aspect qui n'est pas précisé dans le PL 11313 et qui relève du choix politique. Quant à la question de la comptabilité avec la LHID, il faut signaler l'existence d'un arrêt du Tribunal fédéral (131 I 291, RDAF 2005 II 275), qui est d'ailleurs cité dans le PL 11313. Le canton de Schwyz avait une LEFI avec plusieurs paliers d'augmentation de 20%, 40% et 80% pour les immeubles qui n'avaient été ré-estimés depuis un certain temps. Le Tribunal fédéral a considéré que cette méthode n'était pas parfaite, mais qu'elle était moins mauvaise que rien, et a donc admis l'augmentation par voie réglementaire. A partir de là, il demeure difficile de dire si le PL 11397 est compatible ou non avec la LHID. Il apporte des précisions aux commissaires. Tout d'abord, le PL 11397 aurait comme impact 33 millions de francs de recettes supplémentaires (ce montant était de 31 millions de francs dans le projet de loi du Conseil d'Etat). Deuxièmement, l'indice Wüest & Partner de renchérissement des immeubles (2004-2013) pour les PPE est de 67% et pour les villas de 69%, tandis que le PL 11313 mentionnait une augmentation de l'indice des prix de l'immobilier de plus de 58% sur l'arc lémanique pour les villas et appartements en PPE durant la période de 2004 à 2011.

Un commissaire (PLR) aimerait savoir comment est constitué l'indice Wüest & Partner. Il se demande s'il est basé sur le prix des annonces. Il a posé la même question à la BNS qui n'a pas su répondre.

M. Dufey ne connaît pas la méthode utilisée. Il sait juste que Wüest & Partner propose de se baser sur les transactions pour la ré-estimation des immeubles à Genève.

Un commissaire (MCG) constate que la neutralité fiscale voulue pour le passage d'un ancien régime fiscal vers un nouveau n'est pas respectée par le PL 11397. Il faut rappeler que les contribuables genevois paient deux fois plus d'impôts en moyenne que dans le reste de la Suisse. Par ailleurs, ces 33 millions de francs viendront peut-être de personnes que l'on va mettre dans la gêne. Enfin, il faut rappeler qu'il était prévu de mettre la ré-estimation des immeubles en parallèle à une réflexion sur l'impôt sur la fortune et sur l'impôt immobilier complémentaire.

M^{me} Schneider Hausser remet les choses en place. La neutralité fiscale a été proposée par le Conseil d'Etat et celui-ci présentera un projet de loi pour la réévaluation en tant que telle une fois que le délai requis pour le PL 11313 sera écoulé. Maintenant, la Commission fiscale travaille en amont de ce futur projet de loi et des discussions dont fera l'objet l'imposition des nouvelles valeurs fiscales des immeubles. Elle note également qu'il n'y a pas eu de décision formelle sur le fait que le résultat devait être neutre. Cela sera une proposition du Conseil d'Etat, qui sera certainement soutenue par les partis de droite. Pour l'heure, la commission est en amont de cette étape et la proposition de loi 11397 n'est pas incompatible avec la LHID. Ce qui est incompatible, c'est l'inégalité de traitement de la pratique actuelle.

Une commissaire (EAG) répond à l'argument de la baguette magique avec une augmentation de 20% effectuée sans problème en 1974 et en 1985. Quant à la remarque sur l'incompatibilité avec la LHID, on est encore loin de la valeur vénale, même avec une indexation de 20%. Elle est ravie que le projet de loi permette une meilleure comptabilité avec la LHID. Il faut maintenant espérer qu'il sera possible de trouver une méthode qui permettra d'approcher au mieux de la valeur vénale des immeubles. Il s'agit d'un principe d'équité fiscale qui consiste à prendre un peu d'argent là où il est.

Une commissaire (Ve) constate que ce projet de loi vise à atténuer légèrement l'inégalité qui existe entre les propriétaires qui peuvent payer des pourcentages d'impôts très variables pour un bien équivalent, ce qui n'est pas conforme à la législation fédérale. Un propriétaire qui estimerait payer davantage que son voisin pour un même bien pourrait alors porter l'affaire devant les tribunaux.

Celui-ci gagnerait, ce qui mettrait le canton de Genève au défi de devoir actualiser plus rapidement sa loi et la réévaluation fiscale des immeubles. Par ailleurs, le projet de loi pourrait être encore amélioré, peut-être avec une indexation à 60%, ce qui permettrait d'être plus près des valeurs réelles. C'est par un esprit pragmatique que la gauche n'a pas voulu provoquer inutilement la droite. Maintenant, c'est le minimum que le canton devrait faire pour éviter de traiter ces gens de manière si inégalitaire.

Un commissaire (UDC) ne voit pas comment l'AFC aurait besoin de trois ans pour faire des estimations correctes et le projet de loi 11397 arrive juste avant un chiffre que le commissaire juge inadapté. Il aimerait également savoir comment le Conseil d'Etat entend faire un rapport à la LEFI qui va s'abroger toute seule à la fin de l'année 2014 et un projet de loi pour proroger les valeurs est déjà prévu.

M. Dufey confirme qu'il faut remplacer la LEFI (D 3 10) actuelle par une nouvelle loi qui maintient les valeurs ou les modifie. Quoiqu'il en soit il doit y avoir des valeurs. Au pire, il pourrait y avoir un règlement transitoire, mais pour agir proprement, il faudrait une nouvelle LEFI.

Un commissaire (UDC) remercie M. Dufey pour sa réponse. Dès lors, si l'entrée en matière du projet de loi devait être acceptée, il proposera de supprimer la majoration de 20% prévue à l'article 1 et d'abroger les articles 3 et 4 du PL 11397. Le projet permettra ainsi d'avoir déjà une LEFI valable au-delà du 31 décembre 2014 selon le modèle de la loi 11020 telle qu'elle a été adoptée par le Grand Conseil.

M^{me} Schneider Hausser aimerait dire, avant le vote d'entrée en matière, qu'il est important d'entendre le Conseil d'Etat.

Un commissaire (PLR) pense qu'il faudrait une communication du DF sur les indices utilisés et dont les chiffres ont été évoqués par M. Dufey. Ceux-ci semblent en effet très élevés. Par ailleurs, il faudrait se rendre compte que, si le DF commence à utiliser ces indices, il risque d'être appelé à les utiliser dans d'autres circonstances. Il est difficile d'imaginer que l'on maintienne les mêmes prix d'achat dans les zones de développement avec de pareils indices. Cela risquerait aussi de mettre une pression forte sur la construction contrôlée de l'Etat. Celui-ci ne peut pas, d'un côté, prendre les indices et dire qu'il les applique et, d'un autre côté, fixer un prix pour l'éternité. Le commissaire avait également cru comprendre que cet exercice serait fait sur la base d'une neutralité fiscale. Si la gauche n'y tient pas, il faut se rendre compte qu'il est également possible d'envisager une baisse fiscale.

Un commissaire (Ve) fait remarquer que, dans la situation actuelle, une partie des biens immobiliers sont fortement sous-évalués. Dès lors, il n'est

pas possible de diminuer davantage leur valeur. C'est là où la Commission fiscale doit apporter des solutions. Le DF a dit qu'il fallait trois ans pour trouver une méthode d'estimation qui convienne à tous. D'ici là, il s'agit de prendre des mesures. C'est le minimum que l'on peut faire, notamment à un moment où il est difficile pour l'Etat de boucler les budgets.

Un commissaire (PLR) estime que le vrai scandale est que le contribuable genevois a le taux d'imposition sur la fortune le plus élevé de Suisse. D'ailleurs, M. Hiler voulait diminuer ce taux qu'il considérait inique. Certes, il n'y a pas eu de réévaluation des immeubles, mais cela est venu du fait que le Conseil d'Etat a senti qu'il y avait un obstacle majeur. A un moment donné, on ne peut plus traire la vache quand le pis est vide, sinon elle commence à gueuler.

Un commissaire (MCG) estime que cette sous-estimation est, certes, réelle, mais que la contrepartie est un taux d'impôt sur la fortune qui est colossal à Genève. D'ailleurs, c'est précisément pour cette raison qu'une révisions conjointe de l'estimation de la valeur des immeubles et de l'impôt sur la fortune est nécessaire.

Un commissaire (PLR) estime que la neutralité fiscale est la somme trouvée à la fin de tous les ajustements. Il comprend bien l'exercice qui consiste à dire qu'il faut faire une évaluation des biens immobiliers conformément au droit fédéral. Il se trouve précisément qu'un exercice est en cours et que celui-ci semble avoir une base qui fait l'unanimité. Il s'oppose à appliquer une augmentation de 20%. La neutralité fiscale consiste en un équilibrage des autres sources de taxation (impôt sur la fortune ou impôt immobilier complémentaire) au moment où la valeur des biens immobiliers sera augmentée. La liberté du Grand Conseil est de pouvoir choisir des taux d'imposition pour ces autres paramètres qui peuvent être différents des taux actuels.

Le Président met aux voix la proposition d'auditionner le Conseil d'Etat.

Pour :	5 (3 S, 1 EAG, 1 Ve)
Contre :	7 (2 UDC, 3 MCG, 2 PLR)
Abstentions :	2 (2 PLR)

Cette proposition est refusée.

Un commissaire (UDC) propose de voter l'entrée en matière sur le PL 11397, mais avec les amendements qu'il a proposés. Cela permettra au

Conseil d'Etat de gagner du temps puisqu'il n'aura pas besoin de proposer un projet de loi prorogeant la valeur des immeubles.

Une commissaire (Ve) fait part de son indignation quant au refus d'auditionner le Conseil d'Etat. Ce n'est pas la manière habituelle de procéder pour une commission.

Un commissaire (S) annonce que le groupe socialiste votera l'entrée en matière, même s'il est déçu de ne pas entendre le Conseil d'Etat sur ce projet de loi. Il estime qu'il manque une réévaluation réelle et que tous doivent être soumis aux mêmes règles.

Un commissaire (MCG) comprend que l'on puisse être déçu que le conseiller d'Etat ne soit pas auditionné, mais il faut s'en remettre au choix de la commission.

M^{me} Schneider Hausser estime que, quand on connaît la proportion de gens propriétaires de leur lieu de vie par rapport aux locataires, on a une difficulté d'accepter que cela soit toujours les mêmes qui soient préservés d'une participation à l'impôt.

Une commissaire (Ve) comprend que la loi en discussion aujourd'hui vise les immeubles non locatifs. Elle aimerait savoir si une indexation des valeurs pourrait tout de même avoir un impact sur les locataires.

M. Dufey confirme que la LEFI touche les immeubles non locatifs (jusqu'à 2 logements peuvent être, le cas échéant, loués), mais ne touche pas le locatif au sens large.

Un commissaire (PLR) estime que l'on ne peut pas laisser dire que les propriétaires sont une catégorie protégée fiscalement. En effet, les propriétaires sont une source fiscale visible et une cible facile. Certes la valeur des immeubles n'a pas été réévaluée depuis longtemps, mais les contribuables genevois paient l'impôt sur la fortune le plus élevé de Suisse. En outre, il faut savoir que les gains immobiliers apportent chaque année 197 millions de francs et l'impôt immobilier complémentaire 103 millions de francs. Dans un canton où la pyramide fiscale inversée repose sur 3% des contribuables, on ne peut pas dire qu'il y a des catégories protégées. Cela est probablement défavorable aux thèses de la gauche s'agissant de maintenir un niveau de dépense suffisant pour maintenir les prestations sociales.

Une commissaire (Ve) comprend le souci de son préopinant (PLR), mais, même en augmentant la valeur des immeubles de 20%, les propriétaires de biens fortement sous-évalués restent gagnants.

Un commissaire (PLR) relève que, d'après les chiffres, un montant de 300 millions de francs est payé par une petite minorité qui permet à l'Etat de

fonctionner. Il pense qu'il y a une certaine légèreté à vouloir ponctionner dans la poche des propriétaires 10% d'impôt en plus sur la valeur de leur bien à l'excuse qu'ils ont réussi à devenir propriétaires.

Une commissaire (EAG) estime que les propriétaires encaissent une plus-value phénoménale sans aucun mérite particulier, uniquement à cause de la pénurie de logements. Une indexation des valeurs pourrait également être demandée. En effet, il peut parfois y avoir une tentative minimale de réajustement.

Entrée en matière

Le Président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11397.

Pour : 13 (3 S, 1 EAG, 1 Ve, 3 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 1 (1 PLR)

Abstention : 0

L'entrée en matière est acceptée.

Le Président met aux voix le titre et le préambule.

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

Article 1

Un commissaire (UDC) lit son amendement à l'article 1 : « 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 2018, **est reconduite jusqu'à cette date la valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2012, sans nouvelle estimation par la commission d'experts** ».

M. Dufey suggère de mettre un point-virgule avant « est reconduite jusqu'à cette date » et de modifier la date au « 31 décembre **2014** » puisque l'année de référence est 2014.

Une commissaire (Ve) aimerait savoir si cette prorogation sans réévaluation est compatible avec la législation fédérale. Sachant que le canton de Genève est dans une situation illégale, on peut se demander si cette loi ne pourrait pas être attaquée au Tribunal fédéral.

M. Dufey comprend que la question de sa préopinante consiste à demander si le canton de Genève ferait moins faux avec une indexation de 20% des immeubles qui n'ont pas été ré-estimés depuis plus de 10 ans. C'est peut-être le cas. Le Conseil d'Etat a lui-même dit, dans le PL 11313, que le système en lui-même n'est pas correct. Le risque n'est donc pas nul !

Une commissaire (Ve) note que, avec une certaine augmentation, le risque est peut-être moindre et qu'il y aurait une volonté politique affichée de régler l'inégalité de traitement.

M. Dufey, estime que l'augmentation de 20% proposée pour les immeubles dont la valeur n'a pas été revue depuis 10 ans serait une « mesurette » transitoire.

Un commissaire (PLR) pense que le risque n'est pas énorme. Il y a maintenant un projet de fonds, mais il est vrai, selon l'écu, que le Conseil d'Etat devrait faire plus vite.

Un commissaire (MCG) cite un dicton du KGB qui dit qu'une femme ne peut pas être un petit peu enceinte. On est dans le même esprit. La loi, avec une majoration ou une baisse de 20%, resterait illégale. Cela ne va pas changer grand-chose quant au respect de la LHID.

Le Président met aux voix l'amendement de M. Florey modifiant l'article 1 : *« 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 2018 ; est reconduite jusqu'à cette date la valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2014, sans nouvelle estimation par la commission d'experts ».*

Pour : 9 (4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 5 (3 S, 1 EAG, 1 Ve)

Abstention : –

Cet amendement est accepté.

Le Président met aux voix l'article 1 tel amendé :

« 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 2018 ; **est reconduite jusqu'à cette date la valeur fiscale actuelle de ces immeubles 2014, sans nouvelle estimation par la commission d'experts** ».

Pour : 9 (4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 5 (3 S, 1 EAG, 1 Ve)

Abstention : –

L'article 1, ainsi amendé, est adopté.

Article 2

M. Dufey fait remarquer que cet article 2 est une sorte de poupée russe en tant qu'elle cite les précédentes LEFI qui ont prorogé ou majoré les valeurs fiscales. On peut donc se demander s'il ne faudrait pas citer également la LEFI du 29 novembre 2012.

Un commissaire (UDC) estime qu'il n'y a aucun risque. La disposition vient de la loi 11020 et celle-là n'a pas été contestée. Il propose donc de conserver l'article 2 tel que proposé par le PL 11397.

Le Président suggère au DF de déposer un amendement en plénière si cela devait s'avérer nécessaire.

Le Président met aux voix l'article 2.

Pas d'oppositions, l'article 2 est adopté.

Article 3

Le Président met aux voix l'amendement de M. Florey supprimant l'article 3.

Pour : 9 (4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 5 (3 S, 1 EAG, 1 Ve)

Abstention : –

Cet amendement est adopté.

Article 4

Mme Schneider Hausser ne comprend pas l'amendement de M. Florey voulant supprimer les voies de recours.

Un commissaire (UDC) fait remarquer que cette disposition ne figurait pas dans le PL 11020 voté par le Grand Conseil. Par ailleurs, les décisions de l'AFC restent contestables.

M. Dufey précise que l'idée de cette disposition, ne figurant pas dans le PL 11020, était d'ouvrir des possibilités de recours contre la majoration de 20%. Il est vrai toutefois qu'il y a un principe d'étanchéité des exercices fiscaux et que l'on peut dans l'absolu recourir contre chaque estimation de valeur.

Le Président met aux voix l'amendement de M. Florey supprimant l'article 4.

Pour : 9 (4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 5 (3 S, 1 EAG, 1 Ve)

Abstention : –

Cet amendement est accepté.

Chapitre II

Le Président met aux voix le titre du chapitre II.

Pas d'oppositions, le titre du chapitre II est adopté.

Article 5

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

Pas d'oppositions, l'article 5 devenant l'article 3 est adopté.

Article 6

Le Président met aux voix l'article 6 devenant l'article 4.

Pas d'oppositions, l'article 6 devenant l'article 4 est adopté.

PL 11397 dans son ensemble

Le président met aux voix le PL 11397 dans son ensemble.

Pour : 9 (4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 5 (3 S, 1 EAG, 1 Ve)

Abstention : –

Le PL 11397, dans son ensemble, est adopté.

Un député (UDC) indique que, si le groupe socialiste vient à retirer son projet de loi, l'UDC le reprendra à son nom.

Le président indique que la catégorie de débat retenue est la catégorie II.

Projet de loi (11397)

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 2018; est reconduite jusqu'à cette date la valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2014, 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 2014. 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 29 novembre 2012, est abrogée.

Art. 4 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2015.

Date de dépôt : 28 avril 2014

RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

Rapport de M^{me} Magali Orsini

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le groupe EAG trouve anormal qu'aucune réévaluation des immeubles individuels ne soit intervenue depuis 1995 alors que la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs exigerait que la valeur retenue pour la taxation soit la valeur vénale. La majorité de droite du Grand Conseil a refusé en 2012 une réévaluation de 20% qui allait dans ce sens.

Certes, une évaluation générale de ces immeubles est prévue à terme, mais elle prendra au minimum trois ans et il n'y a aucune raison de ne pas réévaluer de 20% leur valeur fiscale, sans le moindre risque d'atteindre la valeur d'estimation au prix du marché qui sera finalement retenue. En effet, on estime que la valeur des appartements et des villas a augmenté de 58% entre 2004 et 2011.

La situation actuelle crée une grave inégalité de traitement entre d'anciens propriétaires et des nouveaux, souvent de jeunes ménages qui ont acquis leur appartement au prix du marché. On essaie de nous faire croire qu'une telle réévaluation mettrait en difficulté des gens modestes. Il faut rappeler que le statut de propriétaire d'appartement ou de villa est un statut privilégié par rapport à l'ensemble de la population qui doit se contenter de louer son logement. Les propriétaires ont enregistré une plus-value colossale de leurs biens sans travail ou mérite particulier, uniquement à cause de la pénurie de logements et de terrains à construire.

De toutes façons, une réévaluation immédiate de 20% ne serait qu'un palier – admis par le Tribunal fédéral – en attendant la fixation de la valeur vénale. Cette valeur elle-même devra être régulièrement indexée, pour ne pas recréer les mêmes distorsions au bout d'un certain nombre d'années entre les anciens et les nouveaux propriétaires.

Des réévaluations de 20% ont été faites en 1074, 1985 et 1995 sans la moindre difficulté technique. Le scandale est qu'il n'y en ait plus eu depuis.

Une fois de plus, la droite du parlement souhaite priver l'Etat de ressources évaluées à 30 millions de francs et qui devraient très normalement provenir des couches les plus favorisées de la population.

C'est pourquoi le groupe EAG ne soutiendra ce projet de loi que dans sa version initialement déposée.

Date de dépôt : 28 avril 2014

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de M^{me} Sophie Forster Carbonnier

Mesdames et
Messieurs les députés,

Principe et historique

Le système fiscal genevois prévoit que la valeur fiscale des immeubles autres que les immeubles locatifs soit en principe revue tous les 10 ans par une commission d'experts. Or, **la première et la dernière expertise** générale de ce genre eu lieu en 1964. Depuis, trois majorations linéaires de 20% ont été appliquées, la dernière datant de 1995.

La situation fiscale actuelle de Genève n'est **pas conforme** avec le droit fédéral. Depuis 2004 (soit 10 ans !), tant le Conseil d'Etat que le Grand Conseil savent que l'Etat de Genève ne peut plus faire l'économie d'une nouvelle estimation générale des immeubles car la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) exige **que l'estimation de la fortune se fait sur la valeur vénale** (art. 14, al. 1 et 2, LHID), soit au prix qui pourrait en être obtenu aux conditions normales du marché, à l'exception des immeubles affectés à l'agriculture qui sont estimés à leur valeur de rendement.

En novembre 2012, la majorité de droite du Grand Conseil a refusé un projet de loi du Conseil d'Etat – similaire à celui-ci – visant à proroger les valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2012, avec une majoration linéaire de 20% uniquement pour les immeubles non agricoles dont l'estimation n'a pas été modifiée depuis le 1^{er} janvier 2005. La majorité avait alors argué qu'il convenait d'abord que le Conseil d'Etat propose une méthode d'évaluation des immeubles et qu'ensuite elle pourrait voter une majoration. Force est de constater aujourd'hui que les belles promesses d'hier sont oubliées. En effet, notre Grand Conseil vient de voter le PL 11313 permettant l'évaluation des immeubles... et la majorité du Grand Conseil refuse toujours la majoration forfaitaire de 20%.

Une inégalité de traitement inacceptable

La situation actuelle engendre un problème d'égalité de traitement important entre contribuables. En effet, chaque nouvel acquéreur d'un bien immobilier paie l'intégralité de l'impôt, alors que pour un objet comparable, un propriétaire de longue date **peut payer jusqu'à 5 fois moins**. En effet, celui qui possède un bien depuis un certain nombre d'années bénéficie de 40% d'abattement et d'une valeur de son bien qui n'a plus aucun rapport avec le bien détenu.

Cette situation n'est pas acceptable dans un Etat de droit et le Grand Conseil devrait œuvrer à ce que cette inégalité de traitement disparaisse au plus vite. Certes, ce PL ne résout pas complètement le problème de cette inégalité de traitement, mais il contribue au moins à l'atténuer.

Une majoration non contestable

Comme l'indique l'exposé des motifs du PL 11020, « *au regard des indices des prix de l'immobilier pour les appartements en PPE et les villas situés en région lémanique établis par Wüest & Partner et publiés par la Banque nationale suisse, l'évolution de ce marché peut être représentée comme suit* » :

Variation en % de 2004 à 2011 :

Appartements en PPE :	+58,60%
Villas :	+58,32%

L'indexation proposée par le projet de loi représente ainsi environ le tiers de cette variation depuis 2004, ce qui paraît pour le moins raisonnable, si ce n'est fort timide. En effet, si nous voulions suivre les cours de l'immobilier, c'est une indexation de 60% qu'il conviendrait d'appliquer. Le refus d'une indexation de 20% par la majorité de droite n'est donc pas tenable.

Impact financier non négligeable

Quand le PL 11020 avait été déposé, le Conseil d'Etat avait estimé que la majoration de 20% représentait une augmentation des recettes fiscales estimée à **31,3 millions de francs** pour l'exercice 2013 et les années suivantes. Au vu de la situation délicate de nos finances cantonales, il n'est pas compréhensible que le Grand Conseil renonce ainsi à une ressource financière découlant simplement de l'application du droit fédéral.

En refusant ce PL, la majorité de ce Grand Conseil continue d'aggraver le problème budgétaire de notre canton. Problème qu'elle devra cependant affronter dès le prochain projet de budget. Pour financer de nouvelles prestations (comme dans le domaine de la sécurité), nous avons besoin de nouvelles recettes ou nous serons contraints d'appliquer le frein à l'endettement.

Il est pour le moins surprenant de la part de notre Grand Conseil qui redoute tant l'application du frein à l'endettement qu'il se prive d'une rentrée fiscale découlant de l'application d'une loi fédérale et amoindrissant une inégalité de traitement inacceptable.

Mesdames et Messieurs les députés, sur la base des éléments développés ci-dessus, le groupe des Verts vous invite à revoir votre position et à voter le projet de loi initialement déposé.