

Date de dépôt : 8 janvier 2020

Rapport

de la commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} et MM. Yvan Zweifel, Nathalie Fontanet, Alexandre de Senarclens, Cyril Aellen, Raymond Wicky, Michel Ducret, Céline Zuber-Roy, Christina Meissner, Jean Romain, Serge Hiltpold, Murat Julian Alder, Stéphane Florey, Sandro Pistis, Nathalie Schneuwly, Patrick Malek-Asghar, Thomas Bläsi, Norbert Maendly, Thierry Cerutti, Lionel Halpérin, Marc Falquet, François Baertschi, Ana Roch, Jean-François Girardet, Patrick Lussi, Beatriz de Candolle, André Pfeffer, Christian Flury, Françoise Sapin, Olivier Cerutti, Florian Gander, Georges Vuillod, Bénédicte Montant, Jean-Marie Voumard, Patrick Saudan, Jean-Luc Forni, Danièle Magnin, François Lance, Christophe Aumeunier, Jacques Béné, Marie-Thérèse Engelberts, Gabriel Barrillier, Anne Marie von Arx-Vernon, Christian Decorvet, Pierre Conne, Pascal Spuhler, Charles Selleger, Alexis Barbey, Bertrand Buchs, Antoine Barde, Francisco Valentin, Jean-Marc Guinchard, Jean-Charles Lathion, Patrick Dimier, Vincent Maitre, Delphine Bachmann, Ronald Zacharias, Bernhard Riedweg, Carlos Medeiros, Edouard Cuendet, Eric Stauffer, Philippe Morel modifiant la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP) (D 3 08) (*Déductions accrues des frais forfaitaires des frais relatifs aux immeubles privés*)

Rapport de majorité de M. Yvan Zweifel (page 2)

Rapport de minorité de M^{me} Caroline Marti (page 21)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Yvan Zweifel

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission fiscale s'est réunie à trois reprises, sous les présidences de MM. Thomas Wenger et Jean Rossiaud, le 24 avril 2018, le 8 octobre 2019 et le 5 novembre 2019 pour étudier le projet de loi en titre.

Le procès-verbal y relatif a été tenu par M. Gérard Riedi, que le rapporteur remercie vivement pour son travail de qualité.

Introduction

Ce projet de loi fait suite à la mauvaise surprise qu'ont eu les propriétaires genevois en janvier 2018 de recevoir un courrier de l'administration fiscale leur annonçant une réévaluation – à la hausse bien évidemment – de la valeur locative de leur bien immobilier à hauteur de 7,9% !

En préambule, il s'agit de rappeler que la valeur locative est un revenu totalement fictif correspondant à ce qu'un propriétaire pourrait théoriquement gagner s'il louait à un tiers son appartement ou sa maison. En revanche, la hausse de ce revenu fictif entraîne de facto une augmentation d'impôt bien réelle.

Pour rappel, le contribuable genevois propriétaire de son logement peut aujourd'hui déduire les frais effectifs liés à certains travaux effectués chez lui, notamment lorsqu'ils améliorent l'indépendance énergétique du logement en question. Mais le contribuable a également la possibilité, dans un souci de simplification, de déduire des frais forfaitaires conformément à l'article 34, lettre d LIPP (loi sur l'imposition des personnes physiques). Les taux forfaitaires sont actuellement décidés par le Conseil d'Etat et fixés selon l'article 20 RIPP (règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques) comme suit :

- 10% si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à 10 ans ;
- 20% si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à 10 ans.

Ce que demande le présent projet de loi est de fixer ces taux dans la loi sur l'imposition des personnes physiques, en complément à l'article 34, lettre d, actuel et de les augmenter à, respectivement, 15% et 25% (initialement 20% et 28%). Les déductions forfaitaires prévues auront notamment pour effet indirect de compenser la hausse de la valeur locative annoncée.

Séance du 24 avril 2018 – Présentation de M. Yvan Zweifel, auteur du projet

M. Zweifel rappelle le contexte de l'élaboration de ce projet de loi. Les propriétaires immobiliers du canton de Genève ont eu la désagréable surprise, en début d'année 2018, d'apprendre qu'il y avait une hausse de la valeur locative de leur bien immobilier de 7,9%. Indépendamment de savoir s'il est normal ou non qu'il y ait cette hausse, c'était surtout le timing qui était injustifié. En effet, cette annonce touchant l'année fiscale 2017 a été faite en janvier 2018 sans que le contribuable ne puisse rien y faire. Si on lui avait dit, au début de l'année 2017, qu'il y aurait une hausse de la valeur locative pour 2017, il aurait pu anticiper des travaux lui permettant de diminuer sa facture fiscale. Lui annoncer cette hausse en janvier 2018 alors qu'il n'a plus aucun moyen de planifier quoi que ce soit, ce n'est pas normal. Ce contexte a amené divers projets parlementaires, dont la résolution du PDC demandant aux Chambres fédérales de supprimer la valeur locative. Il rappelle au passage que la valeur locative est un revenu fictif puisque c'est le revenu correspondant au loyer que vous payeriez si vous louiez votre propre bien immobilier. Un autre projet parlementaire est l'initiative parlementaire 17.400 étudiée actuellement par les Chambres fédérales et qui a déjà été acceptée par la commission compétente du Conseil des Etats. Au niveau cantonal, il rappelle que la résolution du groupe PDC a été acceptée par le Grand Conseil. Il y a également eu une motion MCG demandant un moratoire par rapport à l'annonce en 2018 d'une décision afférente à l'année 2017.

Ce moratoire a également été accepté par le Grand Conseil et a été mis en place par le Conseil d'Etat. Les contribuables ont ainsi reçu un rectificatif leur annonçant qu'il n'y aurait pas de modification de la valeur locative pour l'année 2017.

Le PL 12264 consiste à alléger la facture fiscale dans l'hypothèse où l'augmentation de la valeur locative entrerait en vigueur. Aujourd'hui, tout propriétaire a la possibilité de déduire les frais effectifs pour autant que ceux-ci n'augmentent pas la valeur du bien immobilier et donc l'imposition

au titre de l'impôt sur la fortune pour les contribuables qui y sont soumis. Par exemple, si vous créez deux pièces à partir d'une, cela va augmenter la valeur de votre bien et il ne sera pas possible de déduire les frais engendrés par le mur qui aura été construit. Au contraire, ça va augmenter la valeur de votre bien. En revanche, si vous remplacez les fenêtres de votre bien immobilier par des fenêtres plus isolantes, vous y apportez une plus-value énergétique et elle sera déductible à 100%. Il précise que, pour ceux qui n'ont pas de frais effectifs, il est possible de faire valoir une déduction forfaitaire de 10% de la valeur locative pour un bien de moins de 10 ans et de 20% pour un bien de plus de 10 ans. Ces déductions figurent aujourd'hui dans le RIPP.

Le PL 12264 demande de mettre dans la loi ces montants qui figurent aujourd'hui dans un règlement. Il propose également d'augmenter la déduction pour un bien de moins de 10 ans à 20% et celle pour un bien de plus de 10 ans à 28%. Il précise que les calculs ne sont pas faits au hasard. Le but était d'alléger la facture fiscale qui allait augmenter. Il prend l'exemple d'une valeur locative de 1000 francs pour un bien immobilier de plus de 10 ans. En 2016, le contribuable pouvait faire valoir 20% de frais forfaitaires et la valeur locative nette était ainsi de 800 francs. Avec une imposition à 20%, cela donne un impôt de 160 francs. En 2017, avec une augmentation de 7,9%, la valeur locative serait de 1079 francs. En appliquant la déduction de 20% de frais forfaitaires, cela donne une valeur locative nette de 863,2 francs et un impôt de 172,64 francs. Si on appliquait le PL 12264, la déduction des frais forfaitaires serait de 28% et, sur la base d'une valeur locative de 1079 francs, la valeur locative nette serait de 776,88 francs. Il note que c'est inférieur aux 800 francs de valeur locative qu'il y avait en 2016. C'est voulu, parce que la déduction ne porte que sur l'ICC, le Grand Conseil n'ayant pas de prise sur la déduction possible au niveau de l'IFD. Cela étant, si le canton décide d'augmenter la valeur locative, cela sera pris en compte non seulement pour l'ICC, mais aussi pour l'IFD. Le contribuable ne pouvait pas déduire l'IFD, il est donc prévu d'avoir une déduction légèrement supérieure de manière à ce que, s'il y avait une augmentation de 7,9% de la valeur locative, la déduction forfaitaire fixée à 28% conduirait à une situation quasi nulle pour le contribuable, tout niveau d'impôt compris. Celui-ci verrait sa valeur locative augmenter, mais également sa déduction forfaitaire. Pour l'Etat, cela ne coûterait donc rien, puisque la situation serait identique à la situation précédente. Il y aurait éventuellement une perte de revenus, mais au niveau statique l'effet serait nul.

A la question d'un commissaire (S) qui demande si le projet de loi conserve sa raison d'être au cas où la valeur locative ne devait pas être augmentée ou si elle devait être supprimée au niveau fédéral, M. Zweifel

confirme que, par définition, si la valeur locative est supprimée, ce projet de loi tombe, puisque les déductions prévues sont fonction de la valeur locative. Il relève que, à Genève, les déductions actuelles correspondent à peu près à ce qui se fait dans les autres cantons. Avec l'augmentation prévue dans le PL 12264, Genève serait parmi les cantons offrant les déductions les plus élevées, ce qui se justifierait dans un contexte où l'on augmente la valeur locative de manière bien plus importante qu'ailleurs. Si on ne le fait pas, il n'y a pas la nécessité d'insister avec ce projet de loi. Il ne fait donc pas de forcing pour qu'il soit voté tant qu'il n'y a pas eu une position du Conseil d'Etat.

M. Zweifel ajoute que, durant le débat, certains demandaient, en cas de suppression de la valeur locative, qu'il y ait par équité la suppression de la déductibilité des intérêts hypothécaires. Cela n'a pas de logique. Ceux-ci ne sont pas déductibles parce qu'ils sont liés à la valeur locative, mais parce que ce sont des intérêts et que n'importe quel type d'intérêt est déductible. Si vous avez une carte de crédit et que vous payez des intérêts débiteurs, ceux-ci sont également déductibles. Les intérêts hypothécaires ne sont pas liés à la valeur locative. Ce qui est lié à la valeur locative, c'est la déduction des frais effectifs ou forfaitaires qui, de facto, tomberont si la valeur locative tombe. D'ailleurs, pour avoir une équité parfaite, la bonne réponse aurait été de permettre la déductibilité d'une partie du loyer pour les locataires.

Une commissaire (S) aimerait un rappel sur le processus ayant conduit à ce que la décision d'augmenter la valeur locative soit prise à Berne. M. Zweifel explique que l'augmentation de la valeur locative est une décision du Conseil d'Etat genevois. Il rappelle qu'il y a eu accord en 2007, pour augmenter la valeur locative par paliers de 4 ans à partir de 2009. Les propriétaires ont ainsi reçu une augmentation de 4% en 2009 et de 7% en 2013. En 2017, la proposition était celle d'une augmentation de 7,9%. Durant le débat, divers députés ont dit que c'était un accord entre les associations de propriétaires et le Conseil d'Etat de l'époque. Il faut se rappeler que cet accord a été fait en 2007 dans le contexte de l'époque. On peut aussi ne pas en vouloir à tous les propriétaires du canton de ne pas être au courant de ce que peuvent faire ou non les associations de propriétaires en discussion avec le Conseil d'Etat. On peut également comprendre que ces différentes hausses heurtent certaines sensibilités.

A une question de la même commissaire (S), M. Zweifel répond que si on veut comparer l'augmentation de la valeur locative, il faut la comparer aux loyers. En effet, l'idée de la valeur locative est qu'elle correspond au loyer que vous auriez facturé à un tiers pour le bien que vous possédez. Il s'agit donc de savoir si les loyers ont augmenté de 4%, 7% et respectivement 7,9%

sur cette période. Les loyers étant notamment basés sur les intérêts hypothécaires qui ont baissé ces dernières années, la logique voudrait plutôt que la valeur de ces loyers ait baissé. Il reconnaît que c'est valable dans un contexte de marché libre, mais que, dans un marché où l'offre est beaucoup plus petite que la demande et où la construction des logements est très réglementée comme à Genève, d'autres facteurs entrent en ligne de compte et cela explique pourquoi les loyers ne baissent pas par rapport à ce taux hypothécaire à Genève.

Le président demande pour quelle raison le projet de loi propose de remonter dans la loi les taux de la déduction forfaitaire. Il note que des députés, plutôt proches de l'auteur, auraient préféré que les tarifs des transports publics soient de la compétence des TPG plutôt que de les inscrire dans la loi.

M. Zweifel ne pense pas qu'on puisse comparer une déduction de frais forfaitaires, qui ne va pas changer chaque année, avec les tarifs TPG dont on peut tous mesurer la sensibilité à un référendum en cas de variation dans un sens ou dans l'autre. Maintenant, si le Grand Conseil veut imposer une déduction de 20% et de 28%, il est obligé de le mettre dans la loi puisqu'il n'a pas de compétence pour changer le règlement. Si on part de l'idée que le Conseil d'Etat avait envie d'augmenter la valeur locative de 7,9%, c'est qu'il n'avait pas non plus envie de modifier ces taux forfaitaires. Si le législatif veut imposer cela, il doit le placer dans la loi.

M. Zweifel souhaite entendre le conseiller d'Etat qui sera chargé du DF avant la fin de l'année pour savoir ce qu'il veut faire et, donc, si ce projet de loi se justifie. Il s'agit d'éviter la cacophonie qu'il y a eu cette année.

Le président met aux voix la proposition de geler le PL 12264 en attendant la position du futur Conseil d'Etat.

La proposition de geler le PL 12264 est acceptée par :

Pour :	12 (3 S, 1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)
Contre :	–
Abstentions :	1 (1 EAG)

Séance du 8 octobre 2019 – Discussion

Un commissaire (PLR) présente un amendement au texte. L'idée est de fusionner les projets de lois 12264 et 12527, mais en y ajoutant deux modifications. Le texte de base est celui du PL 12527 du Conseil d'Etat. Il y a deux changements à l'alinéa d par rapport au PL 12264. Le premier

changement concerne les taux. Le PL 12264 prévoit que la déduction forfaitaire calculée sur la valeur locative est de 20% si l'âge du bâtiment est inférieur ou égal à 10 ans et de 28% si l'âge du bâtiment est supérieur à 10 ans. Il rappelle que, comme il l'avait expliqué lors de la présentation du PL 12264, le but d'augmenter cette déduction forfaitaire était de couvrir exactement l'augmentation de la valeur locative de 7,9% qui avait été annoncée au départ. Si les taux ont été revus à la baisse, c'est parce que l'idée n'est pas de faire une déduction fiscale pour faire une déduction fiscale, mais de couvrir l'augmentation de la valeur locative qui finalement n'est pas de 7,9%, mais de 4,9%. Par exemple, si on a une valeur locative théorique de 10 000 francs pour un bâtiment de moins de 10 ans d'âge, on peut déduire forfaitairement 20%, soit 2000 francs. Autrement dit, la valeur locative nette sur laquelle le contribuable sera imposé est de 8000 francs. Avec l'augmentation de 4,9% de la valeur locative, il y a donc une valeur locative de 10 490 francs. Si on applique une déduction forfaitaire de 25%, cela fait une déduction de 2622,50 francs. Déduit des 10 490 francs, cela donne 7867,50 francs ce qui correspond à peu près à l'équivalent des 8000 francs précédents. Le montant est un peu plus élevé parce qu'on ne touche ici qu'à l'impôt cantonal et communal alors que l'augmentation de la valeur locative a aussi un impact sur l'IFD.

Le même commissaire (PLR) indique qu'une deuxième modification touche à la fois la lettre d et la lettre e et la phrase « pour son propre logement, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire au lieu du montant effectif de ces frais ». La commission a auditionné M. Faltin sur le PL 12527 qui est venu expliquer que ce cas de figure pour son propre logement est une spécificité genevoise et que, dans tous les autres cantons, on peut déduire pour son propre logement, mais aussi pour un logement qu'on louerait. Il propose donc de supprimer cette phrase aux lettres d et e puisque l'idée est d'avoir une harmonisation avec le droit fédéral.

M^{me} Fontanet remercie le commissaire (PLR) d'avoir transmis son amendement. Il avait déjà été demandé à l'AFC d'effectuer un chiffrage, mais c'était sur la base du PL 12264. Maintenant, avec son amendement, le commissaire (PLR) revoit aussi les taux par rapport à son projet de loi. M^{me} Fontanet recevra les chiffres sur l'impact de cet amendement pour la séance de la semaine prochaine. Elle note que le commissaire (PLR) parle de prendre en compte l'augmentation de la valeur locative. Elle rappelle que la valeur locative est maintenant réévaluée chaque année, et non tous les quatre ans, sur la base de données de l'office fédéral de la statistique qui sont à disposition de tous. Si le calcul fait permet d'atténuer, cette année, la valeur locative alors qu'elle est de 4,9%, M^{me} Fontanet aimerait savoir comment il

entend procéder pour la suite. Elle demande si cela signifie que cela va être en constante évolution.

Le commissaire (PLR) explique que ce projet de loi n'avait pour but que de limiter l'augmentation violente de 7,9% qui intervenait d'un coup et qui a été finalement de 4,9%. Par ailleurs, il s'agit de taux plafonnés. Le but n'est pas de revenir chaque année avec une augmentation. D'ailleurs, la jurisprudence limite cette déduction forfaitaire. Un taux de 50% ne pourrait pas être retenu. Cela ne serait pas accepté par la justice.

Il rappelle également qu'une modification fédérale est en cours et que ce projet de loi pourrait éventuellement tomber de lui-même. Si la valeur locative venait à être supprimée, par définition le forfait qui est calculé sur la valeur locative, quel que soit le pourcentage retenu, donnera toujours zéro. Entre-temps, il paraissait juste de limiter au mieux l'augmentation de 4,9%. C'était le but de ce projet de loi.

Il estime qu'on peut effectivement chiffrer l'impact fiscal. La réalité est que celui-ci est de zéro par rapport à la situation avant la réévaluation de la valeur locative, puisque cette déduction forfaitaire couvrirait l'augmentation de la valeur locative.

M. Eichenberger rappelle que le département n'est pas très favorable à l'idée de mettre dans la loi ces déductions forfaitaires qui sont actuellement dans un règlement. Le but est aussi de s'harmoniser avec le droit fédéral. Si une loi fédérale change, le fait que ces déductions soient ancrées dans la loi, cela ne serait pas forcément une bonne chose.

M. Eichenberger a bien compris que les deux projets de lois traitent du même article. Il y a donc une certaine logique qu'ils soient examinés ensemble. Il faut quand même noter que les deux projets de lois ne répondent pas aux mêmes objectifs. L'un vise une harmonisation au droit fédéral qui n'est apparemment pas trop contesté et, de toute façon, la marge de manœuvre du canton est à peu près nulle. L'autre projet de loi est un choix cantonal d'augmenter le forfait. Dans le cas où il y aurait un référendum, on pourrait être favorable à un projet et opposé à l'autre. Cela pourrait ainsi poser un problème d'unité de la matière.

Le commissaire (PLR) entend bien cet argument. La commission peut voter les deux projets de lois séparément. C'était par souci de simplification qu'il proposait un amendement au PL 12527. Il part de l'idée que, s'il y a une majorité pour voter le PL 12527 tel qu'il propose de l'amender, il y aura la même majorité au Grand Conseil. S'il ne devait pas y avoir de majorité pour voter cet amendement, le groupe PLR votera quand même le projet de loi du Conseil d'Etat.

M. Eichenberger indique que le département n'aimerait pas que cette modification revienne à faire annuler tout le projet de loi du Conseil d'Etat si elle devait être remise en question en cas de référendum.

M^{me} Fontanet ajoute que la demande du département est d'attendre la semaine prochaine pour avoir le chiffreage.

Un commissaire (Ve) pense que la commission peut attendre la semaine prochaine et avoir ces chiffres. Il se range également à l'avis du département sur le fait que c'est une mauvaise idée de fixer un forfait dans la loi. En ce sens, que ce soit l'amendement du commissaire (PLR) au PL 12527 ou le PL 12264 dans sa version initiale ou amendée, le groupe des Verts ne les soutiendra pas, mais il soutiendra le projet de loi du Conseil d'Etat.

Le président indique que la question qui se pose est de savoir si la commission vote l'amendement dans le cadre du PL 12527 ou si, comme le préférerait le Conseil d'Etat, la commission vote ces deux projets de lois séparément. A titre personnel, le président est favorable à traiter cela séparément.

Un commissaire (MCG) fait savoir que le groupe MCG est favorable à traiter cela séparément. Il y a quand même un enjeu qui est d'harmoniser la législation cantonale avec le droit fédéral. La commission peut voter sur ces deux projets de lois la semaine prochaine étant donné qu'elle attend un chiffreage de la proposition du groupe PLR.

Un commissaire (PLR) signale que le groupe PLR se rallie volontiers à cette solution. Il avait proposé un amendement dans le cadre du projet de loi 12527 par souci de simplification, mais il n'est pas opposé à traiter cela dans deux projets de lois distincts. Dans ce cas de figure, le PL 12264 sera amendé dans le sens de l'amendement présenté aujourd'hui, y compris en intégrant à la lettre e les modifications provenant du PL 12527.

Un commissaire (UDC) souscrit aux propos de ses deux préopinants. Il faut séparer les deux projets de lois. Par contre, la commission pourrait voter aujourd'hui sur l'entrée en matière du PL 12264.

Vote

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12264 :

Oui : 8 (1 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)

Abstentions : –

L'entrée en matière est acceptée.

Séance du 5 novembre 2019 – Discussion et vote

M. Eichenberger indique que, suite à la séance du 8 octobre 2019, le département a demandé aux économètres de faire une estimation de l'impact du PL 12264 sur la base des derniers amendements présentés par le groupe PLR. Il faut se rappeler qu'il y avait deux changements importants par rapport au projet de loi initial. D'abord, les taux de la déduction forfaitaire restaient dans la loi, mais ils étaient légèrement modifiés. Pour les bâtiments dont l'âge est inférieur ou égal à 10 ans, la déduction forfaitaire passerait à 15% au lieu des 10% selon le système actuel et 20% selon le PL 12264. Pour les immeubles dont l'âge est supérieur à 10 ans, la déduction forfaitaire passerait à 25% au lieu de 20% selon le système actuel et 28% selon le PL 12264.

La deuxième modification correspond à l'intégration de la proposition de la Chambre immobilière genevoise de généraliser la déduction forfaitaire pour tous les immeubles privés, y compris les immeubles loués. Pour l'instant, selon le texte actuel, cette déduction forfaitaire est limitée aux immeubles occupés par le propriétaire, donc qui ont une valeur locative. Il s'agirait ainsi de supprimer « pour son propre logement » du texte actuel.

M. Eichenberger explique que les économètres ont travaillé sur ces deux hypothèses. Au premier point avec l'augmentation des forfaits selon les nouveaux taux proposés, mais en maintenant le système actuel selon lequel le forfait est appliqué seulement pour les immeubles occupés par le propriétaire, on arriverait à un impact fiscal d'une perte de 2,8 millions de francs.

M. Eichenberger signale que pour la proposition faite par la CGI, à savoir l'application du forfait pour tous les immeubles loués, l'impact serait dans une fourchette de 12,3 à 13,2 millions de francs.

M. Eichenberger relève que, si on additionne les deux impacts, l'impact total de ces amendements se situerait entre 15 et 16 millions de francs. C'est plus important pour le 2^e point parce que le 1^{er} point est juste l'augmentation d'un forfait qui existe déjà, tandis que le 2^e point est une déduction nouvelle. En effet, pour l'instant les propriétaires d'immeubles loués ne peuvent faire valoir que les frais effectifs. Il est clair que, plus on augmente le forfait, plus cela permettra à des contribuables qui auraient peu ou pas de frais effectifs d'avoir une déduction plus importante.

M. Eichenberger rappelle que le PL 12527 du Conseil d'Etat aura aussi un impact négatif sur les recettes, mais qu'il n'a pas été possible de le chiffrer. Finalement, on voit que l'impact serait plus important pour les immeubles loués alors que, au départ, le PL 12264 avait essentiellement pour but de compenser la hausse des valeurs locatives qui, par définition, touchent les

immeubles occupés. Il y a donc quand même un changement assez important par rapport au projet de loi initial. M. Eichenberger rappelle aussi que, quelle que soit la solution votée, le système devra peut-être être revu dans deux ou trois ans en fonction de l'évolution du droit fédéral au niveau de l'imposition du logement.

M^{me} Fontanet indique que le Conseil d'Etat est opposé à ces déductions supplémentaires, en particulier celle demandée par la CGI. Une baisse entre 12,3 et 13,2 millions de francs n'est quand même pas anodine. Aujourd'hui, le canton n'en a pas les moyens.

Une commissaire (PLR) rappelle les enjeux de la demande d'amendement général du PLR. L'idée serait que les déductions puissent être effectuées non seulement pour son propre logement, mais également pour d'autres logements dont la personne en question serait propriétaire. L'idée est aussi d'inciter à la rénovation énergétique de davantage de bâtiments qu'uniquement dans le cadre d'un bâtiment dans lequel habite le propriétaire. Pour le groupe PLR, c'est un point important.

Elle signale qu'il s'agit également avec cet amendement de mettre un montant à la déduction forfaitaire au lieu que le Conseil d'Etat arrête des déductions forfaitaires. L'idée est d'atténuer, autant que faire se peut, l'augmentation de la valeur locative qui avait été annoncée à hauteur de 7,9%. Pour l'ensemble de ces raisons, le groupe PLR demande de soutenir cet amendement général.

Un commissaire (S) annonce que le groupe socialiste s'opposera à l'amendement et au projet de loi. Accroître les déductions va à l'encontre du principe de solidarité. Ici, c'est de nouveau agir dans le sens des propriétaires et pas de ce principe de solidarité que l'on a au niveau suisse. C'est pour cela que l'on a cet impôt sur la valeur locative de solidarité entre les propriétaires et les locataires. En effet, les propriétaires peuvent effectuer différents types de déductions sur leurs biens. C'est la raison pour laquelle le groupe socialiste refusera ce projet de loi qui entraîne, en plus, des pertes fiscales.

Le même commissaire (S) note que l'amendement du PLR étend le champ d'application aux propriétaires du bien dans lequel ils habitent, mais aussi à d'autres types de biens dans lesquels ils n'habitent pas. Toutefois, si on veut vraiment penser aujourd'hui aux petits propriétaires qui sont ceux qui habitent dans leur propre bien, cet amendement n'a aucun sens. C'est la raison pour laquelle il a été formulé par la CGI. C'est un amendement qui est fait pour avantager les grands propriétaires qui n'en ont absolument pas besoin aujourd'hui à Genève. Quand on voit le prix des locations dans le canton, c'est encore plus scandaleux.

Un commissaire (Ve) indique que la protection de l'environnement et la cohésion sociale vont de pair pour les Verts. Dans ce sens, le projet de loi et les amendements proposés ne vont pas dans le même sens. On développe un impact très important sur les recettes fiscales de l'Etat. Le DF a dit que cela va se situer autour des 15 à 16 millions de francs d'impact, si les deux amendements sont adoptés, et cela vient s'additionner à 16 millions de francs par ci et 37 millions de francs par là. Il y a en effet toute une série de lois qui ont été adoptées et qui donnent des allègements fiscaux extrêmement importants. A un moment donné, il est nécessaire de raison garder. Malheureusement, charger la barque, ce n'est pas aller dans le sens de raison garder.

Il fait remarquer que, en termes de qualité de loi, l'amendement consistant à mettre les pourcentages sur ces déductions forfaitaires dans la loi est une extrêmement mauvaise idée. C'est une mauvaise manière de faire des lois. Dès le moment où la situation change, ces pourcentages peuvent changer et le Conseil d'Etat a toute la latitude pour le faire correctement, de manière sereine. Le faire à coups de lois, puis à travers d'autres lois dans deux ans parce que cela ne nous plaît pas et, dans cinq ans, avec une troisième loi parce que cela ne plaît pas à nouveau à une majorité ou une autre, ce n'est pas faire des lois correctes. Dans la mesure du possible, quand on est législateur, on essaie d'éviter d'avoir ces pourcentages qui viennent bloquer des lois et qui viennent empêcher des évolutions. On fait confiance un minimum à un gouvernement démocratique et républicain pour pouvoir essayer de tenir compte de l'intérêt général. S'il n'y arrive pas, il y a des outils pour le contrer sur ce point de manière démocratique. Le groupe des Verts refusera donc le projet de loi ainsi que les amendements.

Un commissaire (PLR) constate que le commissaire (S) fait la même confusion que l'ASLOCA concernant les gros propriétaires immobiliers. Il ne faut pas confondre les propriétaires qui peuvent avoir plusieurs logements avec les gros propriétaires qui ont des immeubles de rendement dont la valeur n'est pas calculée de la même manière et qui ont des valeurs de capitalisation en fonction d'un taux de capitalisation. Cela n'a donc rien à voir avec l'hypothèse évoquée par le groupe socialiste. Si c'est à titre professionnel, leur immeuble n'est pas valorisé de la même manière.

Une commissaire (PDC) indique que, pour le groupe PDC, il y a un avant et un après RFFA. Il est cosignataire de ce projet de loi qui correspondait à quelque chose qu'il appelait de ses vœux à l'époque. Aujourd'hui, force est de constater qu'affaiblir le Conseil d'Etat à hauteur de 15 millions de francs n'est peut-être pas une bonne idée. Pour le moment, le groupe PDC ne peut donc pas accepter l'amendement. Concernant le projet de loi, il s'abstiendra.

Un commissaire (EAG) fait savoir que le groupe EAG votera contre le projet de loi et l'amendement général dans la mesure où c'est une nouvelle baisse de recettes fiscales en faveur de personnes qu'on présente toujours comme des tout petits propriétaires possédant plusieurs biens à Genève. Il estime qu'il faut arrêter de prendre la population pour des dindons. Les personnes qui, aujourd'hui, possèdent plusieurs biens immobiliers à Genève sont des privilégiés au sens strict du terme. Cela doit être une proportion très faible de la population.

Un commissaire (MCG) n'apprécie pas trop ces discours où l'on attaque les petits propriétaires. Aujourd'hui, ce sont des gens qui ont travaillé toute leur vie et qui ont peut-être touché leur bien via un héritage. Aujourd'hui, ces gens ne touchent peut-être que l'AVS et même pas le 2^e pilier et ils essaient de maintenir tant bien que mal leur bien de façon à ce qu'ils puissent le léguer le cas échéant. Il reste persuadé qu'il n'y a pas de petits propriétaires privilégiés. Il y a des gens qui ont fait des choix et il y a des gens qui assument ces choix.

Comme cela a été relevé par le PDC, le groupe MCG a voté la RFFA avec une perte de substance fiscale non négligeable pour le canton. Récemment, le Grand Conseil a encore voté des projets de lois que le MCG a soutenus dans l'intérêt des familles genevoises. Inévitablement, quand on additionne les montants négatifs, on arrive à des chiffres qui ne permettent pas d'avoir un budget équilibré pour maintenir des prestations de qualité pour les personnes qui les souhaitent. Il annonce qu'il va s'abstenir sur cet amendement du PLR.

Un commissaire (UDC) note que l'UDC a cosigné ce projet de loi et qu'il n'a pas l'habitude de renier sa signature. Il soutiendra également l'amendement déposé par le PLR.

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

Titre et préambule	pas d'opposition, adopté
--------------------	--------------------------

<u>Art. 1</u>	pas d'opposition, adopté
---------------	--------------------------

Le président signale qu'il y a un amendement du PLR aux lettres d et e de l'article 34.

Le président met aux voix l'amendement du groupe PLR à l'**art. 34, let. d** :

Sont déduits du revenu :

d) les frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers. Le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire au lieu du montant effectif de ces frais et primes.

Cette déduction forfaitaire, calculée sur la valeur locative selon l'article 24, alinéa 2, LIPP, est la suivante :

- 1) 15%, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à 10 ans ;
- 2) 25%, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à 10 ans.

Oui : 5 (4 PLR, 1 UDC)

Non : 8 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC)

Abstentions : 2 (2 MCG)

L'amendement est refusé.

Le président met aux voix l'amendement du groupe PLR à l'**art. 34, let. e** :

e) les coûts d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement concernant les bâtiments existants en tant que frais d'entretien. Il en va de même des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement. Ces frais sont déductibles selon les conditions fixées, en collaboration avec le canton, par le Département fédéral des finances en matière d'impôt fédéral direct. Lorsque ces frais ne peuvent pas être entièrement pris en considération durant la période fiscale en cours pendant laquelle les dépenses ont été effectuées, ces coûts sont déductibles au cours des deux périodes fiscales suivantes.

Le contribuable peut choisir de faire valoir, au lieu du montant effectif de ces frais, la déduction forfaitaire prévue à la lettre d.

Oui : 4 (4 PLR)

Non : 8 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC)

Abstentions : 3 (1 UDC, 2 MCG)

L'amendement est refusé.

3^e débat

Un commissaire (PLR) signale que le groupe PLR souhaite réintroduire le segment de phrase « pour son propre logement » qui était supprimé avec l'amendement initial du groupe PLR :

« Art. 34, lettres d (nouvelle teneur) et e (nouvelle, la lettre e ancienne devenant la lettre f)

Sont déduits du revenu :

d) les frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers. **Pour son propre logement**, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire au lieu du montant effectif de ces frais et primes.

Cette déduction forfaitaire, calculée sur la valeur locative selon l'article 24, alinéa 2, LIPP, est la suivante :

- 15%, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à 10 ans ;
- 25%, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à 10 ans.

e) les coûts d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement concernant les bâtiments existants en tant que frais d'entretien. Il en va de même des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement. Ces frais sont déductibles selon les conditions fixées, en collaboration avec le canton, par le Département fédéral des finances en matière d'impôt fédéral direct. Lorsque ces frais ne peuvent pas être entièrement pris en considération durant la période fiscale en cours pendant laquelle les dépenses ont été effectuées, ces coûts sont déductibles au cours des deux périodes fiscales suivantes.

Pour son propre logement, le contribuable peut choisir de faire valoir, au lieu du montant effectif de ces frais, la déduction forfaitaire prévue à la lettre d. »

Une commissaire (PLR) note qu'il n'est dès lors plus question des 12,3 à 13,2 millions de francs que cela coûterait. La seule modification qui serait faite, c'est la fixation de la déduction forfaitaire à 15% et 25%.

M^{me} Fontanet note que cet amendement, pour le mettre en parallèle avec le PL 12527 qui vient d'être voté, reprend les articles du Conseil d'Etat en ajoutant, à l'article 34, lettre d, les chiffres 1 et 2 avec les taux. Pour le reste, c'est le même projet de loi. La seule différence est que les nouveaux taux des

forfaits figurent dans la loi alors que, dans le texte actuellement en vigueur et dans le PL 12527, il est précisé que c'est le Conseil d'Etat qui fixe les forfaits. L'application de ces nouveaux taux implique donc une baisse de revenu, par rapport à aujourd'hui, de 2,8 millions de francs.

Une commissaire (PDC) remercie le PLR pour cette proposition qui convient au groupe PDC parce qu'elle préserve la catégorie de personnes auxquelles ils sont très attachés. Ils pensent que c'est tout à fait raisonnable et ils vont donc soutenir cet amendement.

Un commissaire (UDC) annonce que le groupe UDC soutiendra aussi cet amendement.

Le président met aux voix l'amendement PLR à l'**art. 34, let. d** :

Sont déduits du revenu :

d) les frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers. **Pour son propre logement**, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire au lieu du montant effectif de ces frais et primes.

Cette déduction forfaitaire, calculée sur la valeur locative selon l'article 24, alinéa 2, LIPP, est la suivante :

- 1) 15%, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à 10 ans ;
- 2) 25%, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à 10 ans.

Oui : 11 (2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 1 (1 EAG)

Abstentions : 3 (3 S)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement PLR à l'art. 34, let. e :

e) les coûts d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement concernant les bâtiments existants en tant que frais d'entretien. Il en va de même des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement. Ces frais sont déductibles selon les conditions fixées, en collaboration avec le canton, par le Département fédéral des finances en matière d'impôt fédéral direct. Lorsque ces frais ne peuvent pas être entièrement pris en considération durant la période fiscale en cours pendant laquelle les dépenses ont été effectuées, ces coûts sont déductibles au cours des deux périodes fiscales suivantes. **Pour son propre logement**, le contribuable peut choisir de faire valoir, au lieu du montant effectif de ces frais, la déduction forfaitaire prévue à la lettre d.

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 1 (1 EAG)

Abstentions : 5 (3 S, 2 Ve)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12264 tel qu'amendé :

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)

Abstentions : –

Le PL 12264, tel qu'amendé, est accepté.

Conclusion

Le PL 12264 tel qu'il a été adopté en commission fiscale ne fait que reprendre le projet de loi du Conseil d'Etat 12527 qui a été voté à l'unanimité moins une abstention par la commission fiscale en date du 5 novembre 2019 et qui figure aux extraits de l'ordre du jour de notre parlement des 16 et 17 janvier 2020. La seule différence, comme précisé par la conseillère d'Etat chargée des finances, est que les nouveaux taux des forfaits figurent dans la loi alors que, dans le texte actuellement en vigueur et dans le PL 12527, il est précisé que c'est le Conseil d'Etat qui fixe les forfaits.

L'application de ces nouveaux taux, soit 15% de déductions forfaitaires pour un bien de moins de 10 ans et 25% pour un bien de plus de 10 ans, implique une baisse de revenu de 2,8 millions de francs, mais qui est compensée par la hausse de la valeur locative d'ores et déjà en vigueur et qui ne cessera d'augmenter par ailleurs. En réalité, et par rapport à la situation

actuelle, il n'y a pas de baisse de recettes fiscales avec ce projet, mais un bol d'air bienvenu pour des propriétaires genevois qui deviennent toujours plus les vaches à lait de notre canton, ce qui n'est pas acceptable.

Il est bon de rappeler ici que ce projet ne vise pas les propriétaires possédant des biens de rendement, dont l'évaluation est d'ailleurs effectuée autrement, mais ceux qui possèdent leur propre logement. Pour beaucoup, il s'agit de petits propriétaires qui possèdent certes une fortune via leur bien immobilier, mais dont les revenus, souvent issus uniquement de maigres rentes AVS, parfois de rentes LPP, ne suffisent pas toujours à payer leurs impôts, précisément à cause de la valorisation de leur bien immobilier qui ne leur sert pourtant que de logement. Toujours chercher à trop les imposer, c'est les pousser à vendre leur bien, ce qui est socialement injuste !

C'est pour toutes ces raisons que la majorité de la commission fiscale vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à accepter le PL 12264 ainsi amendé.

Projet de loi (12264-A)

modifiant la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP) (D 3 08)
(Déductions accrues des frais forfaitaires des frais relatifs aux immeubles privés)

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

Art. 1 Modification

La loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, est modifiée comme suit :

Art. 34, lettres d (nouvelle teneur) et e (nouvelle, la lettre e ancienne devenant la lettre f)

Sont déduits du revenu :

- d) les frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers. Pour son propre logement, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire au lieu du montant effectif de ces frais et primes.

Cette déduction forfaitaire, calculée sur la valeur locative selon l'article 24, alinéa 2, LIPP, est la suivante :

- 1) 15%, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à 10 ans ;
 - 2) 25%, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à 10 ans.
- e) les coûts d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement concernant les bâtiments existants en tant que frais d'entretien. Il en va de même des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement. Ces frais sont déductibles selon les conditions fixées, en collaboration avec le canton, par le Département fédéral des finances en matière d'impôt fédéral direct. Lorsque ces frais ne peuvent pas être entièrement pris en considération durant la période fiscale en cours pendant laquelle les dépenses ont été effectuées, ces coûts sont déductibles au cours des deux périodes fiscales suivantes. Pour son propre logement, le contribuable peut choisir de faire valoir,

au lieu du montant effectif de ces frais, la déduction forfaitaire prévue à la lettre d.

Art. 2 **Entrée en vigueur**

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Date de dépôt : 4 février 2020

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M^{me} Caroline Marti

Mesdames et
Messieurs les députés,

L'imposition de la valeur locative a pour but de rétablir un début d'égalité de traitement entre contribuables, en l'occurrence entre propriétaires et locataires. En effet, si les propriétaires bénéficient de plusieurs déductions possibles liées à leurs frais de logement, les locataires eux, ne peuvent pas déduire leurs loyers, ni entièrement, ni partiellement.

La valeur locative est réévaluée, depuis 2009, tous les quatre ans et, depuis 2019, chaque année pour tenir compte de l'augmentation des loyers. En effet, si les loyers augmentent, la valeur locative des logements augmente également.

Conformément aux normes en vigueur, le Conseil d'Etat a annoncé en 2018 une augmentation de la valeur locative de 7.9% ce qui a provoqué l'ire des milieux immobiliers et de leurs porte-parole au Grand Conseil. En dépit du cadre légal en vigueur et sous la pression des lobbies immobiliers, le Conseil d'Etat a concédé un moratoire d'un an sur la valeur locative, puis a modéré sa hausse en la fixant à 4.9%.

Non content d'avoir préservé les intérêts des propriétaires immobiliers, les auteurs de ce projet de loi poussent encore plus loin leur démarche corporatiste en dévoyant le principe même l'imposition de la valeur locative. Le présent projet de loi prévoit en effet de contrebalancer l'augmentation de la valeur locative en augmentant d'autant les possibilités de déductions forfaitaires des frais relatifs aux immeubles privés pour les propriétaires pour aboutir à un jeu à somme nulle. Or le principe de l'imposition de la valeur locative prévoit précisément que les loyers augmentent, ce qui est bien le cas à Genève, la valeur locative augmente également, de même que l'imposition des propriétaires.

Les auteurs de ce projet de loi s'attachent donc à creuser encore les inégalités fiscales entre propriétaires et locataires. Ce procédé s'inscrit d'ailleurs dans un vaste plan mené par la droite bourgeoise, tant au niveau

cantonal que fédéral, pour octroyer des cadeaux fiscaux aux propriétaires immobiliers. En effet, les défenseurs genevois des intérêts immobiliers font obstacle depuis des années à la réévaluation de la valeur fiscale des immeubles, réforme pourtant imposée par le droit fédéral. Ainsi les propriétaires genevois se voient imposer leurs biens immobiliers selon leurs valeurs d'acquisition, bien souvent sous-évaluée au regard de leur valeur actuelle. Au niveau fédéral cette fois, la majorité de droite des chambres fédérales s'apprête purement et simplement à supprimer l'imposition de la valeur locative. Un cadeau en or pour celles et ceux qui dont le porte-monnaie bien garni leur permet d'acquérir leur logement mais qui ne manquera pas de vider au passage les caisses des cantons et de la confédération qui n'auront d'autre choix que de réduire leurs prestations à l'égard des plus fragiles.

L'impact fiscal de ce projet de loi évalué à 2.8 millions de francs peut sembler modeste mais représente toutefois, par exemple, le montant nécessaire à l'ouverture d'un foyer d'accueil pour les mineurs non accompagnés qui arrivent à Genève. Au sens de la minorité de la commission, il est tout aussi déplorable que scandaleux qu'on augmente les avantages des propriétaires immobiliers et qu'on laisse dans le même temps des mineurs, pourtant protégés par la convention des droits de l'enfant, dormir dans la rue.

Par ailleurs, mis bout à bout, l'ensemble des nouvelles déductions fiscales votées par la majorité de droite du Grand Conseil finissent par peser des dizaines de millions pour les finances de l'Etat ce qui contribue à renforcer la politique des caisses vides.

En vertu de ce qui précède, la minorité de la commission fiscale pour recommande de refuser ce projet de loi.