

Projet présenté par les députés :

*M^{me} et MM. Pierre Bayenet, Jean Burgermeister,
Jocelyne Haller, Pierre Vanek, Christian Zaugg, Pablo
Cruchon*

Date de dépôt : 3 mars 2020

Projet de loi

**modifiant la loi générale sur les contributions publiques (LCP)
(D 3 05) (Pour un doublement de l'impôt immobilier complémentaire
sur les logements et locaux commerciaux vides et sur les résidences
secondaires)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'art. 3, al. 2, de la loi fédérale sur les résidences secondaires, du
20 mars 2015,

décète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887, est
modifiée comme suit :

Art. 76, al. 5 (nouvelle teneur) et al. 8 à 10 (nouveaux)

⁵ Sous réserve de l'alinéa 10 du présent article, l'impôt est dû par la personne
inscrite comme propriétaire ou usufruitier à l'office du registre foncier.

⁸ L'impôt est doublé lorsque l'immeuble comporte des logements ou des
locaux commerciaux ou industriels vacants depuis plus de deux années
consécutives, sauf si cette vacance est nécessaire pour procéder à des travaux
soumis à autorisation. Si l'immeuble est partiellement vide, le doublement
intervient au prorata de la surface inoccupée.

⁹ L'impôt est doublé lorsque l'immeuble affecté au logement est utilisé en
tant que résidence secondaire. Si l'immeuble comporte plusieurs logements,
le doublement intervient au prorata de la surface utilisée en tant que résidence
secondaire.

¹⁰ Pour les logements loués ou prêtés dont l'usage est autorisé d'une autre manière, la part de l'impôt doublée en application de l'alinéa 9 du présent article est due par le locataire, l'emprunteur, ou l'utilisateur.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le canton de Genève connaît depuis des décennies une crise durable du logement, puisque le taux de vacance des logements dans le canton de Genève, au 1^{er} juin 2019, était de 0,54%. Pour rappel, ce chiffre inclut les logements inoccupés habitables, offerts à la location ou à la vente.

Or, il s'avère que de nombreux logements du canton servent de résidences secondaires.

Selon le site géoportail de la Confédération (map.geo.admin.ch), il y a sur la commune de la Ville de Genève 108 862 logements dont 88 931 résidences principales (81,7%) et 19 931 résidences secondaires (18,3%). Pour les autres communes du canton, les proportions de résidences secondaires sont les suivantes :

- Aire-la-Ville : 8%
- Anières : 17,4%
- Avully : 11,7%
- Avusy : 10,4%
- Bardonnex : 13,9%
- Bellevue : 15,9%
- Bernex : 11,4%
- Carouge : 15,5%
- Cartigny : 19,9%
- Céligny : 20,2%
- Chancy : 9,8%
- Chêne-Bougeries : 17,7%
- Chêne-Bourg : 12%
- Choulex : 18,9%
- Collex-Bossy : 13,5%
- Collonge-Bellerive : 16,6%
- Cologny : 18,9%
- Confignon : 10,5%

Corsier : 15,2%
Dardagny : 15,7%
Genthod : 11,9%
Gy : 17,4%
Hermance : 19,2%
Jussy : 19,2%
Laconnex : 8,4%
Lancy : 11%
Le Grand-Saconnex : 13,3%
Meinier : 14,6%
Meyrin : 12,0%
Onex : 8,9%
Perly-Certoux : 13,7%
Plan-les-Ouates : 10%
Pregny-Chambésy : 19,8%
Presinge : 15%
Puplinge : 9,7%
Russin : 13,3%
Satigny : 16,3%
Soral : 14,6%
Troinex : 15%
Thônex : 11,7%
Vandœuvres : 17,8%
Vernier : 10,6%
Versoix : 12,4%
Veyrier : 10%

Si l'on additionne les résidences secondaires de la Ville de Genève (19 931), Carouge (1761), Lancy (1586), Vernier (1542), Meyrin (1255) et Chêne-Bougeries (977), on arrive à plus de 27 000 résidences secondaires dans notre canton. Ce sont autant de logements qui sont soustraits aux besoins de la population résidente.

Lors de son audition par la commission du logement du Conseil municipal de la Ville de Genève le 20 janvier 2014, M. Roland Rietschin, directeur de l'office cantonal de la statistique, avait évalué à 30 000 le nombre de logements inoccupés dans le canton (Rapport de la commission du logement du Conseil municipal de la Ville de Genève, M-1005 A, du 8 août 2014, page 5).

Il existe un intérêt public clair à une utilisation efficiente des ressources naturelles sur lesquelles se bâtit notre canton, au premier rang desquelles le sol. La question du déclassement de la zone villas se pose avec acuité, mais a récemment été mal reçue par la population. Le déclassement de la zone agricole est strictement limité par les règles fédérales sur les surfaces d'assolement.

Il est par ailleurs permis de s'interroger sur la réalité d'une partie des résidences secondaires déclarées comme telles. On peut supposer que certaines personnes ont un domicile principal officiel dans un lieu qui bénéficie d'une taxation plus favorable, mais résident néanmoins dans notre canton. Il serait sinon difficile à expliquer que les proportions de résidences secondaires soient aussi élevées.

La loi fédérale sur les résidences secondaires fixe à 20% le taux maximum de résidences secondaires admissibles. Toutefois, son art. 3, al. 2, réserve aux cantons la possibilité d'édicter des dispositions qui limitent davantage la construction et l'utilisation de logements.

Dans son message du 14 février 2014 (FF 2014 p. 2209), le Conseil fédéral avait indiqué (pp. 2222 et 2223) :

Quant à la question de savoir si les cantons peuvent, dans le cadre de leur droit fiscal, prélever un impôt ou d'autres redevances sur les résidences secondaires, il convient de rappeler que l'art. 2, al. 1, de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID)¹⁰ décrit de façon exhaustive les impôts directs que les cantons doivent prélever. Les impôts non mentionnés dans cette disposition (par ex. les impôts fonciers sur l'immobilier) ne sont pas régis par la LHID et relèvent de la souveraineté cantonale. Selon l'art. 2, al. 1, let. a et d, LHID, les cantons prélèvent un impôt sur le revenu et un impôt sur la fortune des personnes physiques ainsi qu'un impôt sur les gains immobiliers. Les revenus de la location ou de l'affermage d'une résidence secondaire sont assujettis à l'impôt sur le revenu (cf. art. 7, al. 1, LHID). Selon l'art. 7, al. 1, LHID, la valeur locative de l'habitation occupée par le propriétaire lui-même est assujettie à l'impôt sur le revenu (cf. également ATF 132 I 157, consid. 3.3). En complément à l'impôt sur le revenu et à l'impôt sur la

fortune, les cantons pourraient prévoir un impôt ou une taxe sur les résidences secondaires sous la forme d'un impôt d'affectation calculé selon les coûts ou d'une taxe incitative. Selon la doctrine prépondérante, les impôts d'affectation calculés selon les coûts dans le domaine des résidences secondaires n'appartiennent pas à la catégorie des impôts directs entrant dans le champ d'application de la LHID. Il en va de même des taxes incitatives sur les résidences secondaires. En conséquence, les cantons sont en principe libres de prélever ce type d'impôt ou de taxe. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, si la taxe – au sens d'un impôt d'affectation calculé selon les coûts – sert avant tout à financer des dépenses spécifiques (par ex. contribution au financement de certaines infrastructures communales), le groupe de contribuables assujettis à cet impôt doit avoir un lien plus étroit avec ces dépenses spécifiques de la collectivité publique que l'ensemble des contribuables (cf. notamment ATF 124 I 289, consid. 3b). De plus, une coordination avec d'autres taxes contribuant au financement du même domaine (par ex. taxes de séjour) doit être assurée. Si le but premier d'une telle taxe n'est pas fiscal, par exemple s'il s'agit d'inciter des particuliers à changer leur comportement, la taxe incitative est l'instrument approprié. La compétence de prélever de telles taxes est réglée par le droit cantonal.

Il existe un intérêt public évident à lutter contre la proportion importante de résidences secondaires dans notre canton, puisque les ressources en terrains constructibles sont limitées. Les résidences secondaires constituent une utilisation du sol qui porte préjudice à celles et ceux qui ne trouvent pas à se loger. L'instauration d'une taxe sur les résidences secondaires et sur les locaux vides devrait permettre d'influer sur le comportement des citoyens de manière à diminuer progressivement le nombre de résidences secondaires à Genève.

Il est donc conforme au droit supérieur de doubler la taxation des résidences secondaires ou des locaux vacants, puisque cette taxe a pour but d'orienter le comportement des particuliers.